COMMUNAUTE DE COMMUNES BLAYE

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
valant programme local de l'Habitat

VERS LA PHASE RÉGLEMENTAIRE

Réunion Publique
11.09.2023

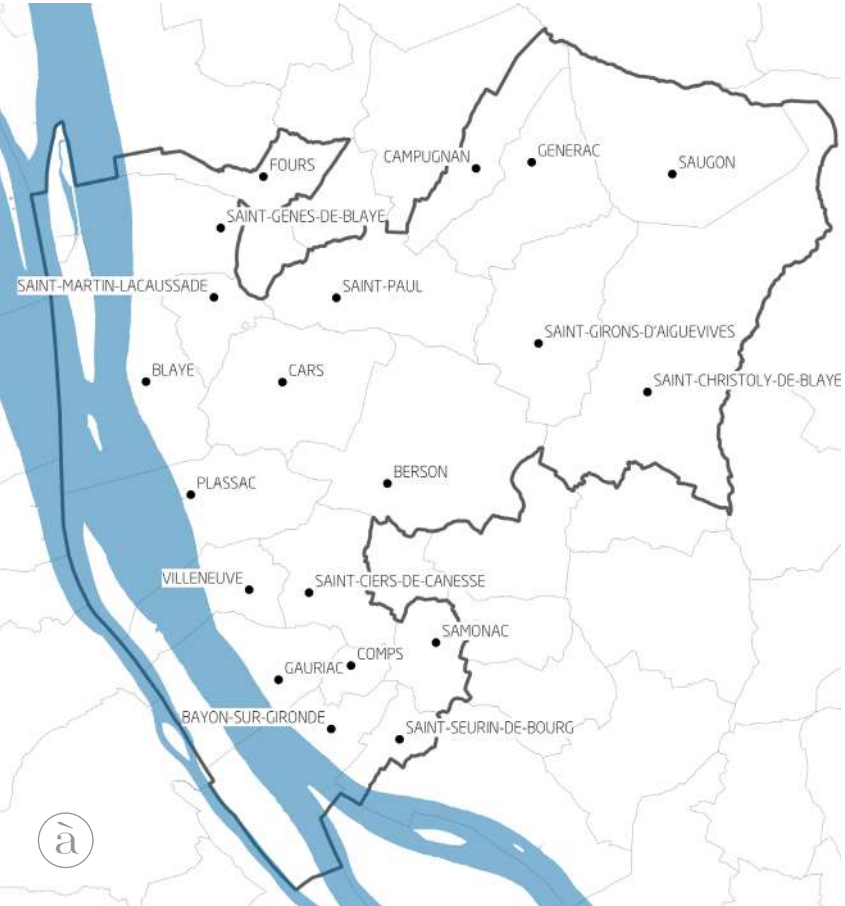
Cittànova

0.1 LE PLUI-H ?

Un document de planification unique pour la CBB

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Valant programme local de l'habitat

VOUS ALLEZ DISPOSER D'UN DOCUMENT DE PLANIFICATION INTERCOMMUNAL UNIQUE : **LE PLUI-H !**



Plan

Définir un projet

Local

Spécifique au territoire

d'**U**rbanisme

Pour anticiper l'arrivée de populations et organiser le territoire en conséquence

intercommunal

Sur l'ensemble des 20 communes de la Communauté de Communes de Blaye

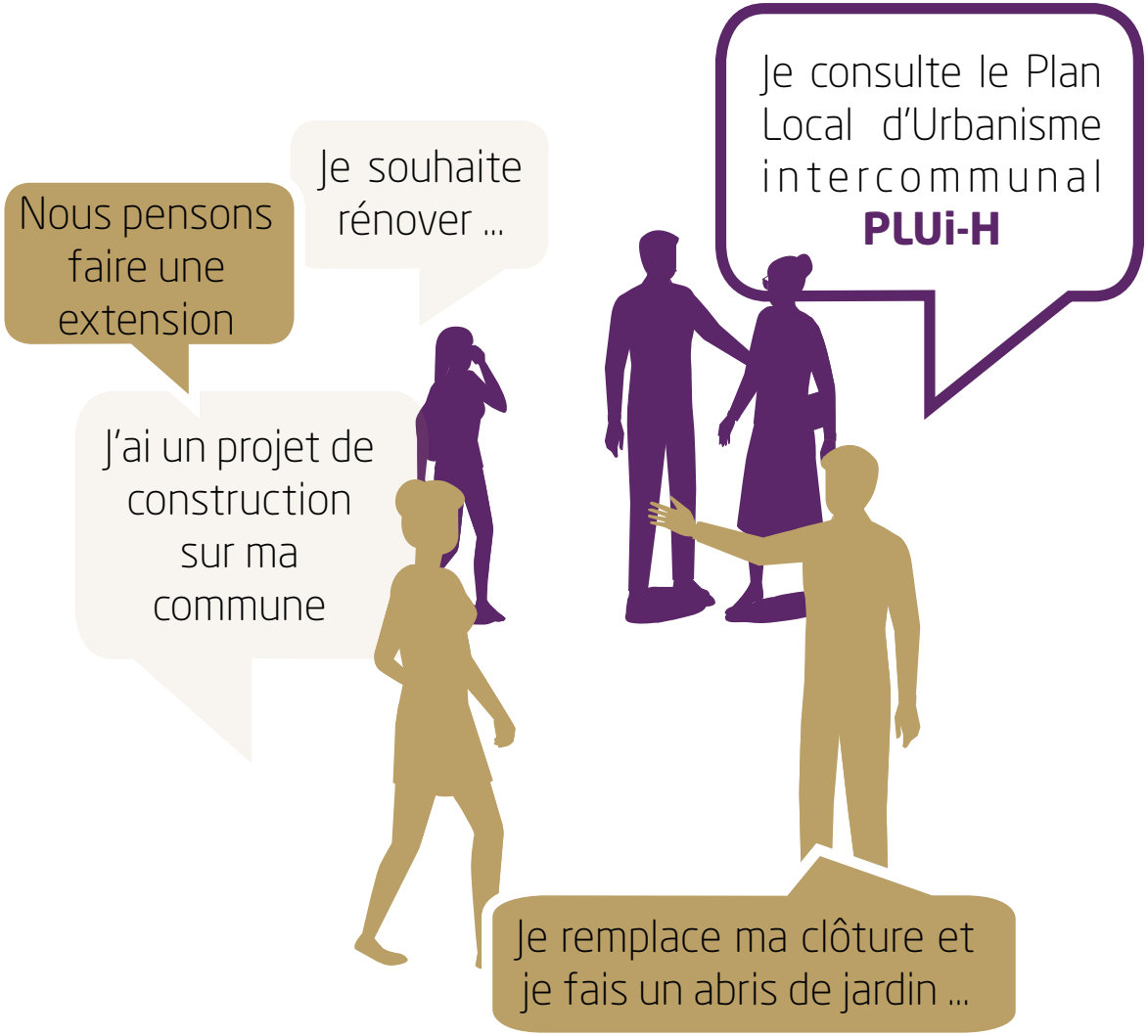
Valant programme local de l'**H**abitat

Avec un outil spécifique dédié à l'habitat

0.1 LE PLUI-H ?

Un outil réglementaire

Le PLUi-H définit, pour chaque parcelle du territoire, les possibilités et les conditions d'utilisation, d'aménagement ou de construction



DÉROULÉ

1 État d'avancement

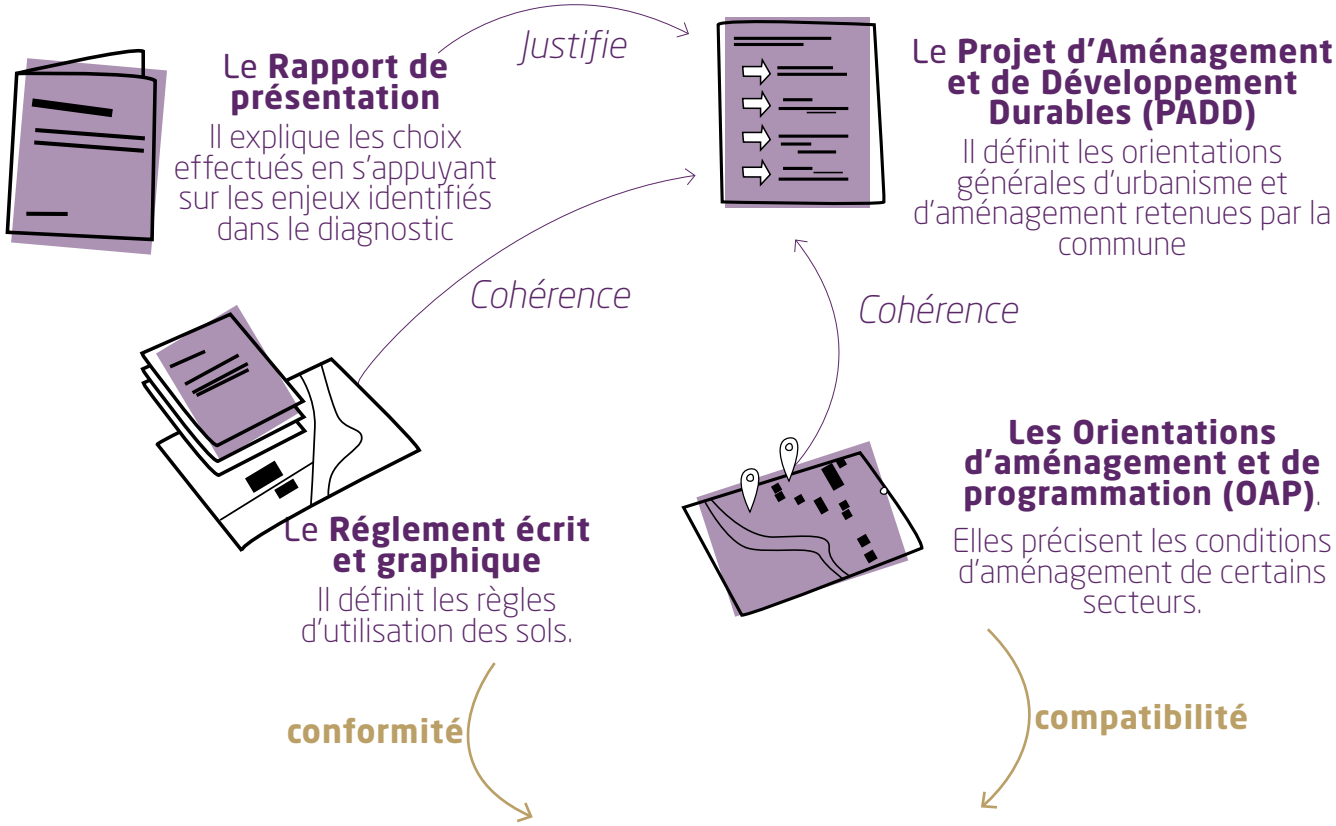
2 Quelle traduction réglementaire du PADD ?

Cittànova

1 ÉTAT D'AVANCEMENT

1.1 LES ETAPES

4 pièces principales

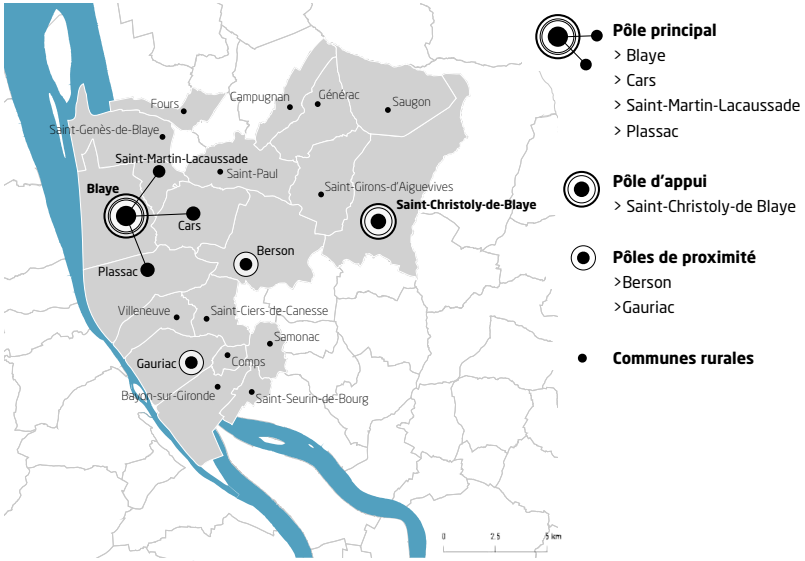


Autorisations d'urbanisme

(permis de construire, d'aménagement, déclaration de travaux etc.)

1.2 LE CONTEXTE

- Prise en compte des normes supérieures et politiques supra-communales
- Le PLUi-h doit être compatible avec le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020
- La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document «intégrateur» des documents qui lui sont supérieurs.



Armature définie dans le SCoT de la Haute Gironde (2020) Blaye-Estuaire pour la CCB

Un cadre législatif et réglementaire à respecter

Des lois : Loi Grenelle, Loi ALUR, **Loi Littoral*,** Loi ELAN, Loi Climat et résilience (décret à venir)

Des documents :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) 2016-2021 du Bassin Adour-Garonne
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Estuaire de la Gironde et milieux associés et Nappes profondes de Gironde
- SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2020
- PCAET de la CCB 2020...
- Plan de Prévention des Risques (PPRi Adour-Garonne par exemple)

↓

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020

↓

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec volet habitat (PLUi-h)

***Communes Loi littoral : Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye**

1.2 LE CONTEXTE

Concertation avec élus, techniciens, Personnes Publiques Associées "PPA" et habitants tout au long de la procédure

3 séries de 20 rencontres en communales et terrain

18 COPIL SCENARIO
12 septembre 2022

4 COTECH élus / PPA

3 PPA
23 mai 2022

5 temps dédiés au POA ateliers, réunions...

7 Ateliers

+ de 2 500 photos du territoire > terrain par Cittànova

3 Réunions publiques / Ateliers avec la population

Et d'autres médias de concertation...

Une carte collaborative "PLUi-H" ouverte aux habitants : cliquer ici

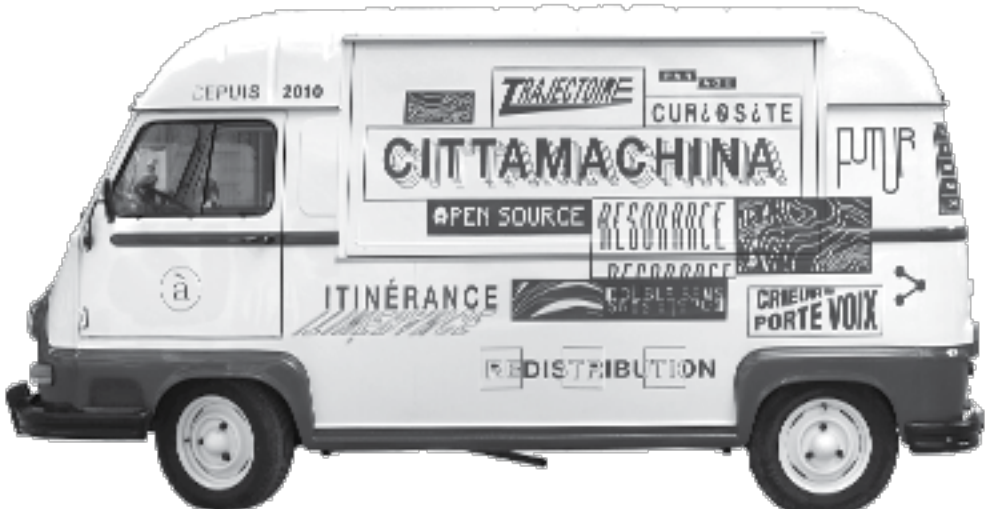
1 Bus Tour

2 jours de Permanences agricoles

1.2 LE CONTEXTE

Concertation

Città'Machina



1.3 UNE PHASE RÉGLEMENTAIRE EN COURS

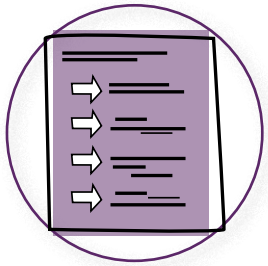
Et aujourd'hui sur la CCB ?

Printemps à l'été 2022 — Fin 2022 — 2023

1 Observer le territoire

Diagnostic territorial

2 Choisir un cap



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) pour la partie H

3 Définir des règles

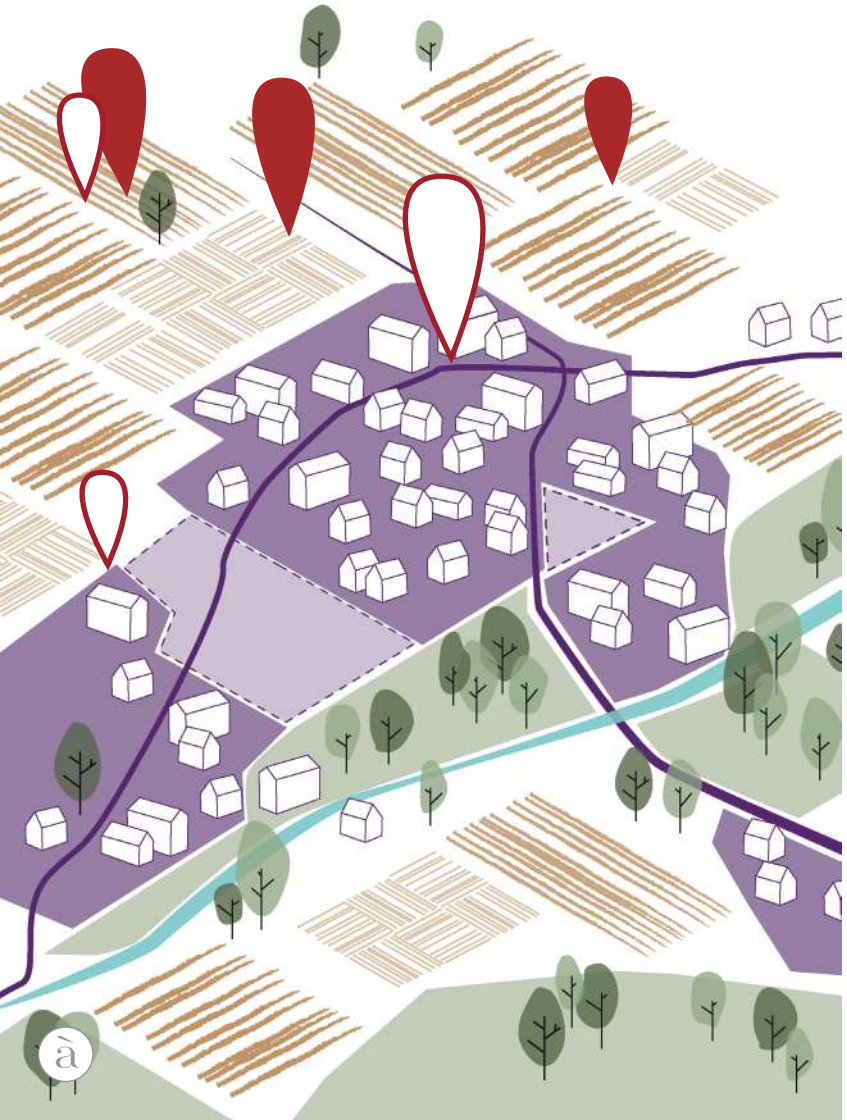
Règlement écrit
Plan de zonage
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4 Valider le projet

Arrêt
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
Enquête publique
Approbation

1.3 UNE PHASE RÉGLEMENTAIRE EN COURS

Le règlement graphique :
des zones pour mettre en oeuvre le projet de PADD



Le règlement graphique "zonage"

Le territoire sera divisé en quatre types de zones :

> Urbaines "U" secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter - Art. R.151-18 du Code de l'Urbanisme

> A Urbaniser "AU" secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation
- Art. R.151-20 du Code de l'Urbanisme

> Agricoles "A" secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Art. R.151-22 du Code de l'Urbanisme

> Naturelles et forestières "N" secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière et de la nécessité de prévenir les risques d'expansion des crues notamment
- Art. R.151-24 du Code de l'Urbanisme

+ des prescriptions graphiques qui viennent "par dessus" le zonage pour des règles dédiées : identification du patrimoine vernaculaire à protéger, des arbres isolés, des possibilités de changement de destination, etc.

1.3 UNE PHASE RÉGLEMENTAIRE EN COURS

Le règlement écrit :
une architecture à plusieurs niveaux

Des dispositions générales

+

Des règles associées à chaque zone

U	AU	A	N

ou

aux prescriptions graphiques

Le règlement écrit "zonage"

Logement	V
Industrie	X

1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
- Qu'est-ce qui est interdit ?
- Qu'est-ce qui est autorisé sous conditions ?
- Comment mettre en place une mixité fonctionnelle et sociale ?

2 L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE
- Comment implanter la construction ?
- Quel volume ?
- Quel aspect extérieur ?

3 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE
- Quel aspect extérieur ?
- Quel traitement des limites ?

4 LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
- Quel traitement des abords de la construction (ex : espaces perméables, performances énergétiques, etc.) ?

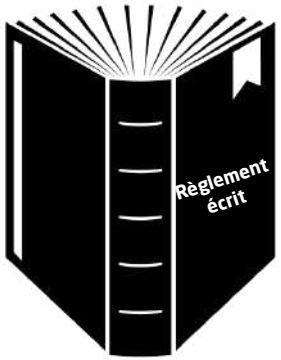
5 LE STATIONNEMENT
- Places de stationnement à prévoir (véhicules motorisés, cycles...).

1.3 UNE PHASE RÉGLEMENTAIRE EN COURS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation "OAP"

- **Les OAP permettent d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire** en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet
- **2 Types d'OAP :** sectorielles et thématiques

// Les "OAP" se distinguent du règlement écrit



RAPPORT DE CONFORMITÉ

Le projet doit correspondre "stricto sensu" avec la règle

OAP

RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

Le projet doit s'inscrire dans l'esprit de l'orientation inscrite

QUELLE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD ?

2.0 LE PADD

Armature

Quelle forme prend le document ?

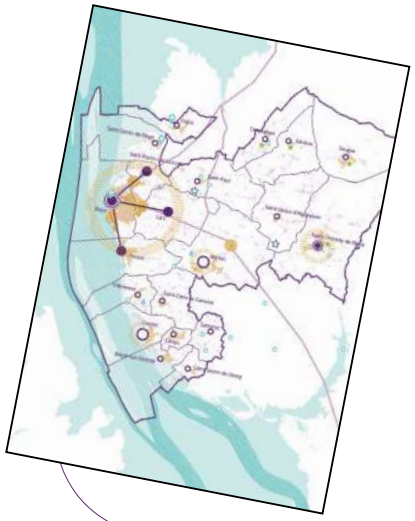
UN PROJET GLOBAL

Décomposé en → 3 AXES indissociables

Déclinés en → 12 OBJECTIFS

Traduits en → 31 ORIENTATIONS PUIS UNE CENTAINE D'ACTIONS

3 axes indissociables



1 carte résumant chaque axe

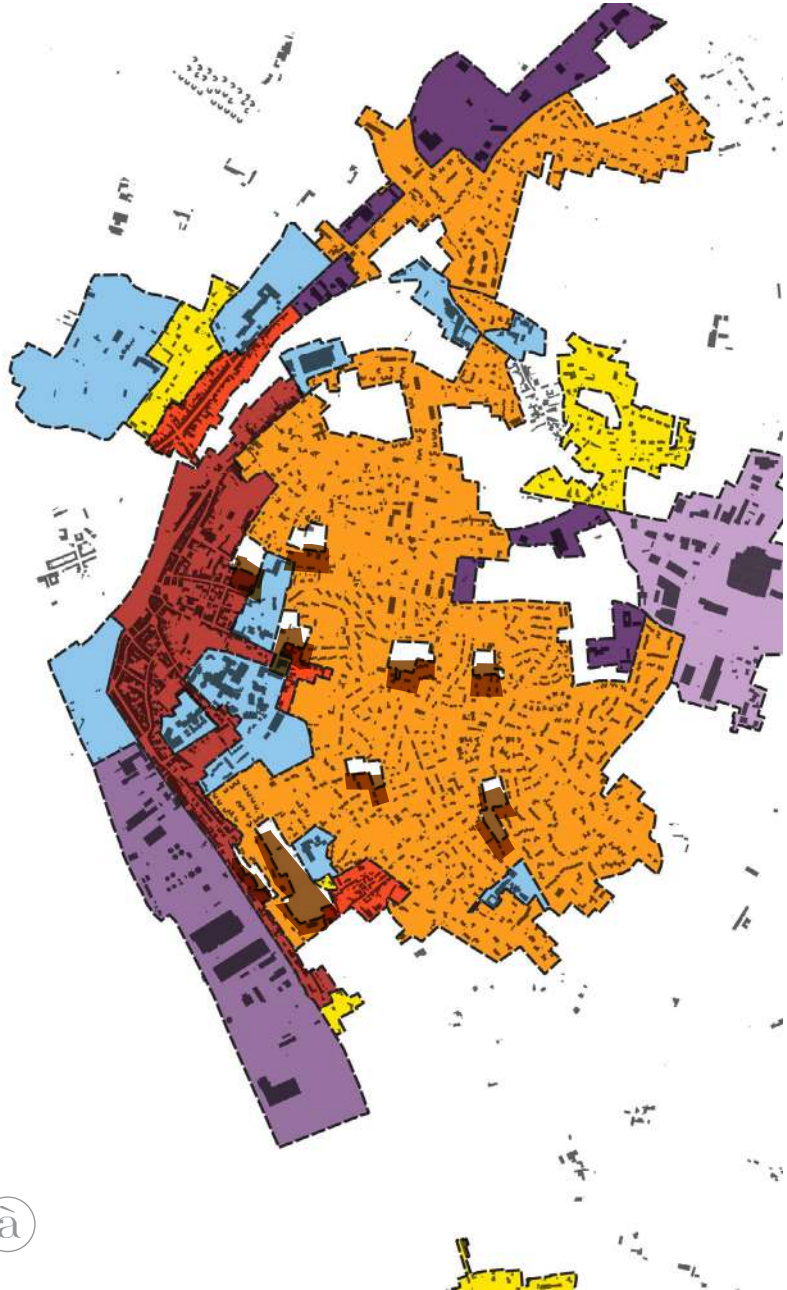
Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous·tes

Un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes

Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique

2.1 L'ARMATURE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

A chaque secteur ses objectifs // les secteurs mixtes



Ua	Uaa	Centre-ville de Blaye **"un centre ville intense protégé"**	- Préserver les formes urbaines anciennes - Conforter la mixité fonctionnelle - Permettre la densification
	Uab	Les autres centres anciens **"un rôle de centralité renforcé"**	
Ub	Ub1	Les extensions d'habitat pavillonnaire de Blaye, Berson, Saint-Christoly et Gauriac **"une plurifonctionnalité apaisée"**	- Préserver les formes urbaines existantes - Permettre la densification, notamment par la hauteur - Encadrer la mixité fonctionnelle
	Ub2	Les extensions d'habitat pavillonnaire des autres communes **"une âme de village conservée"**	- Diversifier les formes urbaines - Préserver des espaces de respiration

2.1 L'ARMATURE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Secteur Up Saint-Martin-Lacaussade - 2023

Hameau « Mazerolles » à Cars et Saint-Martin-Lacaussade - © Cittànova 24 janvier 2022

Blaye - © Cittànova 12 septembre 2022

A chaque secteur ses objectifs // les secteurs dédiés

Up	Grands ensembles bâtis patrimoniaux	- Préserver les grands ensembles bâtis patrimoniaux, leur environnement et leurs caractéristiques architecturales, - Permettre des évolutions adaptées au gabarit des constructions existantes

Uh	**Uh**	Principaux hameaux du territoire	- Permettre la densification des groupements bâtis stratégique
	Uhsdu	Secteurs Déjà Urbanisés "SDU" à Saint-Genès-de-Blaye (Segonzac et La Valade) (Loi Littoral)	- Permettre la densification pour certaines destinations des 2 Secteurs Déjà Urbanisés "SDU" à Saint-Genès-de-Blaye (Segonzac et La Valade)

Ue	Zone correspondant aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	- Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire
Ux	Zone à vocation économie	- Orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés - Trouver un équilibre entre l'offre commerciale des centres-villes/centres-bourgs et celle de la périphérie

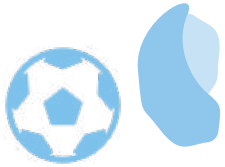
Et des sous-secteurs Ux "à vocation économie" afin de traduire la politique économique intercommunale et de veiller à l'équilibre économique et commercial de la CCB

2.1 L'ARMATURE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

A chaque secteur ses objectifs // les zones "AU"

// Les zones A Urbaniser "AU" selon les vocations principales

20* zones AUh "habitat" dont 5 à vocation "mixte"



+ Des zones AUe "équipement"

+ Des zones AUx "économie"

*Chiffres de septembre 2023 pouvant évoluer à la marge

2.1 L'ARMATURE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

A chaque secteur ses objectifs // les zones "N" et "A"

// Les zones "N" Naturelles et forestières et "A" Agricoles

Ns → **"S" pour Sensibilité environnementale :** ZNIEFF, Natura 2000, réservoir TVB, cours d'eau, plans d'eau, mares et zones humides (inventaire Moron et SMIDDEST) PPR, etc.

Nf → **"F" pour massif Forestier** : massifs forestiers de plus de 10ha non situées en zone "Ns"

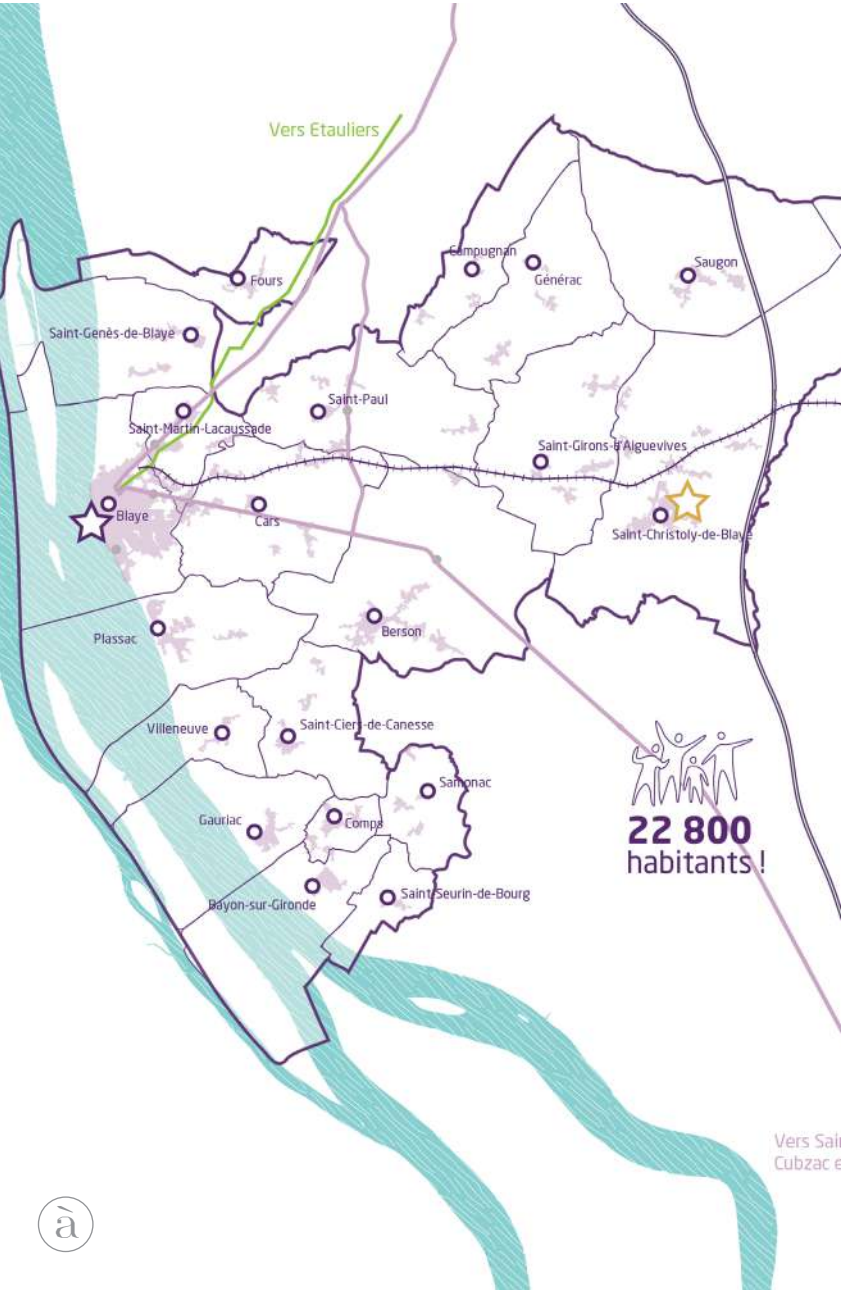
N → **"N" zone Naturelle** : milieu majoritairement agricole, mais présente d'autres signes de naturalité (haies, pentes importantes, cônes de vue...) ou présence d'un cône de vue

A → **"A" zone Agricole** : en majorité les sites d'exploitation agro-viticoles

Loi Littoral : + des sous-secteurs A et N "L" spécifiques

2.2 AXE 1

Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous·tes.



> Objectif 1.1 : Conforter un territoire accueillant

- Permettre à la CCB d'accueillir environ 2 800/2 900 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.85% par an en proposant un territoire plus qu'attractif ; accueillant

> Objectif 1.2 : Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif

- Proposer une offre de logements pour tous·tes inclusive et solidaire
- Offrir un parc habité diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie

> Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attrayant

- Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Gironde
- Conforter, améliorer et renouveler le parc habité
- Privilégier des espaces urbains conviviaux et résiliants face au réchauffement climatique

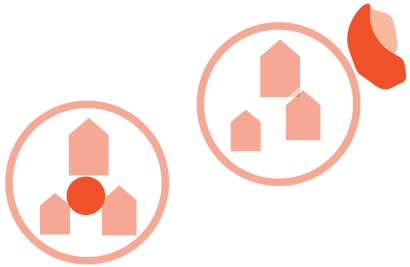
> Objectif 1.4 : Développer toutes les formes de mobilité

- Proposer des solutions alternatives à l'autosolisme afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Assurer des liaisons infra et extra territoriales efficaces afin de lutter contre l'isolement
- Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés

Exemple de traduction réglementaire

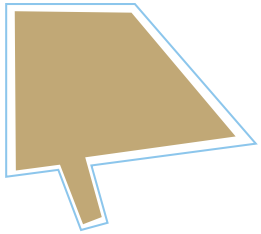
Objectif 1.1 "Conforter un territoire accueillant"

// Permettre à la CCB d'accueillir environ 2 800/2 900 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.85% par an en proposant un territoire plus qu'attractif ; accueillant



33* **"OAP" à vocation habitat/mixte**

> dont 14 en densification



13* **"OAP" thématique «densité»**

> secteurs en densification où une densité minimale est à respecter

SCoT

Compatibilité SCoT de la Haute Gironde Blaye Estuaire (2020)

Un taux de croissance annuelle équivalent à celui du SCoT

*Chiffres de septembre 2023 pouvant évoluer à la marge

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 1.2 "Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif"

// Proposer une offre de logements pour tous·tes inclusive et solidaire

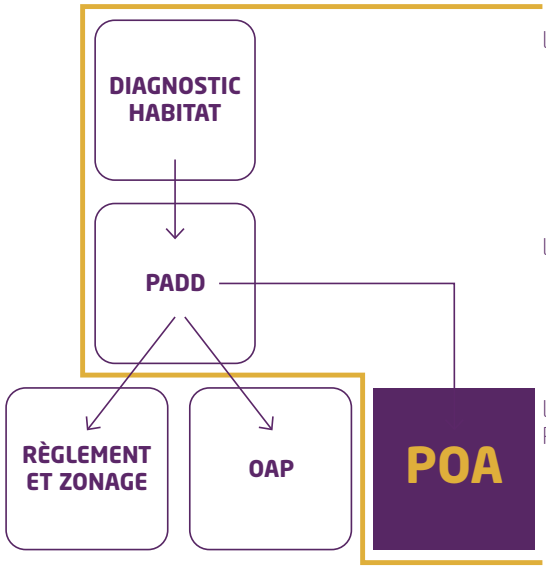
Assurer la possibilité pour tout le monde d'être logé dans de bonnes conditions dans un contexte de pression métropolitaine en participant à l'objectif d'un minimum de 10% de logements dits locatifs sociaux au titre de l'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat parmi les résidences principales à l'échelle du territoire du SCoT

// Offrir un parc habité diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie

Anticiper les attentes, en termes de logements, des nouvelles générations afin d'attirer les jeunes ménages par une offre foncière et immobilière diversifiée et différenciée : accession/location, typologies de logements (intermédiaires, collectifs, individuels purs, etc.), taille des logements, superficie de terrains à dérée, etc.

// Un PLUi valant Programme Local de l'Habitat

QUELLE ARTICULATION ENTRE LE PLUI ET LE PLH ?



Le **DIAGNOSTIC du PLH** (intégré au diagnostic du PLUi-H)
> *Analyse l'offre foncière et la demande et met en évidence les dysfonctionnements constatés*
> *Évalue, le cas échéant, les politiques d'habitat déjà mises en place*
> *Veille à traduire les objectifs du SCoT*

Les **ORIENTATIONS du PLH** (intégrées au PADD du PLUi-H)
> *Inscrit les orientations d'aménagement notamment en termes d'habitat*
> *Fixe les objectifs chiffrés en matière de production de logements*

Le **PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS du PLH** (en annexe du PLUi-H)
> *Fixe les actions associées à des objectifs chiffrés et localisés en matière d'offre en nouveaux logements et de réhabilitation du parc existant. Il est également assorti d'outils opérationnels et de moyens dédiés*

Le **RÈGLEMENT**
> *Est un outil mobilisable pour certaines actions du PLH (ex : secteurs pouvant accueillir du logement social)*

Les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
> *Traduit par secteur les actions et objectifs du POA (ex : secteurs privilégiés pour le développement d'une offre locative sociale) ou de manière thématique (ex : OAP Habitat durable)*

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 1.2 "Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif"

// Un POA en cours d'élaboration

2 Objectifs opérationnels

1- Diversifier l'offre de logements pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours résidentiel

2- Développer un parc de logements plus vertueux et qualitatif

2 Objectifs organisationnels

3- Approfondir la politique intercommunale de l'Habitat

4- Développer la connaissance et la maîtrise du foncier

18 actions proposées

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 1.3 "Proposer un espace habité attrayant"

// Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute Gironde

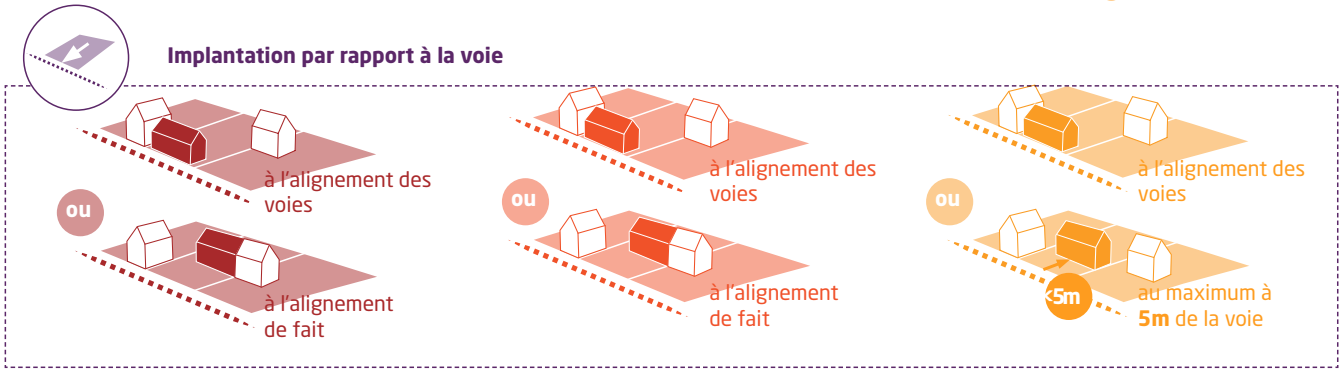
Proposer une densification douce qui soit respectueuse de la qualité du cadre de vie (tissus urbains et logements) tout en répondant à la pression foncière et envisager la mise en place d'un permis de diviser

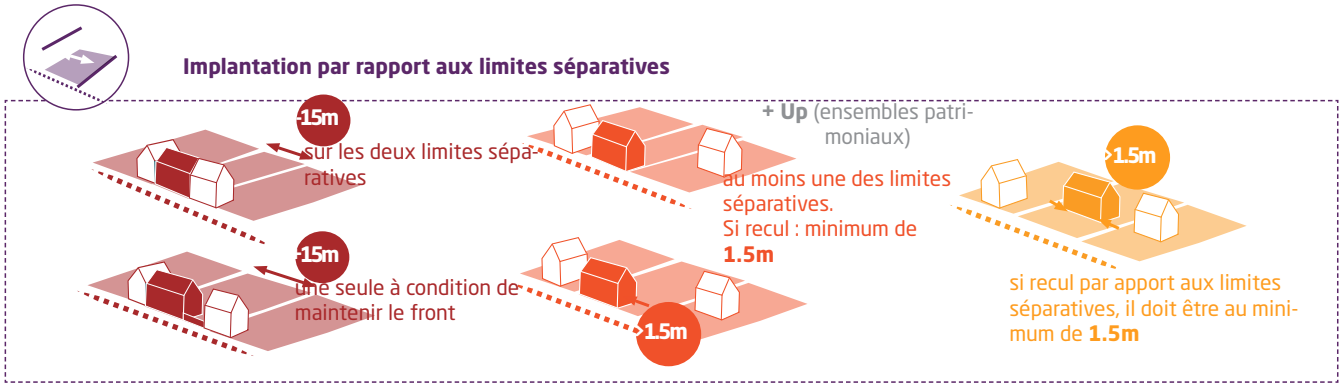
// Des règles d'implantation à la fois respectueuses des tissus existants et favorisant la densification

Uaa (centre-ville de Blaye) **"un centre ville intense protégé"**
Uab (St-Christoly)

Uac (les centres des autres communes) **"un rôle de centralité renforcé"**

Ub (les extensions pavillonnaires comprenant des sous-secteurs)
Ub1 "plurifonctionnalité apaisée" à Blaye, Berson et Saint-Christoly
Ub2 "âme de village conservée"



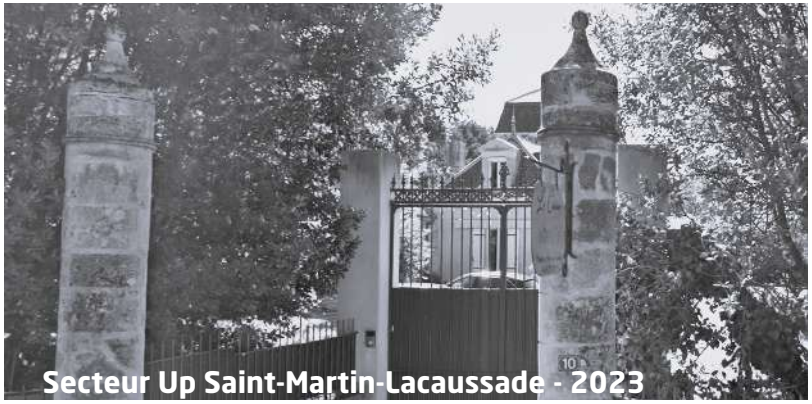


Exemple de traduction réglementaire

Objectif 1.3 "Proposer un espace habité attrayant"

// Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute Gironde

Porter une attention particulière à la qualité architecturale des nouvelles constructions et de leurs abords (gabarit, ouvertures, implantation, clôtures, etc.) dans un souci de cohérence avec leur environnement et les paysages urbains girondins (possibilité de mettre en place une police de l'urbanisme)


Secteur Up Saint-Martin-Lacaussade - 2023

// 16* secteurs urbain "Up" dédié aux grand ensembles bâtis patrimoniaux pour une logique de préservation **"d'un tout patrimonial"** : bâti principal, annexes, murs, etc.

//Des règles associées aux secteurs urbains "Ua" correspondant aux centralités et "Up" incluant les recommandations du CAUE* 33

"

>> *Les volets situés en rez-de-chaussée* :
Ils sont préférablement pleins. Les volets pleins sont en lames verticales assemblées. Les barres horizontales et écharpes en "Z" sont proscrites. Les volets brisés sont tolérés.

>> *Les volets situés en étage* :
les volets sont préférablement brisés ou partiellement/totalement persiennés (avec lames horizontales inclinées). Les volets pleins sont tolérés et doivent répondre aux conditions énoncées pour les volets situés en RDC "

**CAUE : Conseil Architecture Urbanisme Environnement*
*Chiffres de septembre 2023 pouvant évoluer à la marge

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 1.3 "Proposer un espace habité attrayant"

// Privilégier des espaces urbains conviviaux et résiliants face au réchauffement climatique

S'engager à conserver des composantes naturelles et des espaces perméables dans les futures opérations d'urbanisation, notamment en densification

Affirmer la place de la nature dans les espaces urbains en renforçant la place du végétal et les espaces perméables : coupure d'urbanisation, fonds de jardins à enjeux, parcs, renaturation, etc. et envisager la mise en place d'un permis de végétaliser

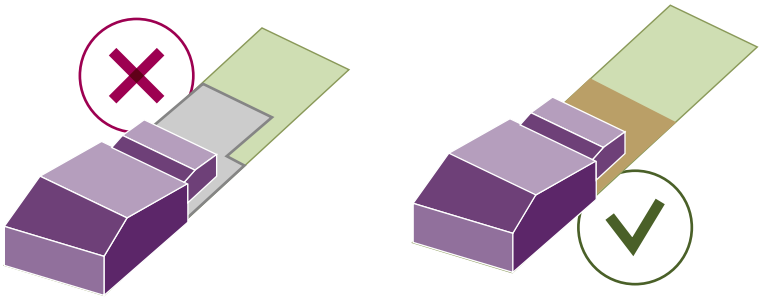
// Des espaces de pleine terre à assurer selon la taille des parcelles :

Possibilité :

> Le projet veille à disposer d'une **surface de pleine terre**, au moins équivalente à :

- 10% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²;
- 30% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières entre 300 et 600m²
- 50% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 600 m²."

// La mise en place d'un Coefficient de **B**iotope par **S**urface "**CBS" à certain à endroit ?**



Pistes de réflexion

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 1.3 "Proposer un espace habité attrayant"

// Proposer des solutions alternatives à l'autosolisme afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Organiser le stationnement, sa qualité paysagère et environnementale et limiter la place de la voiture dans les espaces publics et les zones d'activités

// Véhicules motorisés

[Favoriser la perméabilité]

30% de revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau sur l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement ?

[Permettre la densification]

Exiger seulement 1 place minimum par logement ?

Pistes de réflexion

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 1.4 "Développer toutes les formes de mobilité"

// Assurer des liaisons infra et extra territoriales efficaces afin de lutter contre l'isolement

Anticiper l'éventuel réemploi de l'ancienne ligne de chemin de fer par le train ou toute autre forme de mobilité

Favoriser l'amélioration de la desserte par les cars régionaux tant au niveau de la quantité que du maillage

30* **km de chemins identifiés comme à préserver en plus du PDIPR et du Schéma vélo de la CCB > 400km au total**

75* **emplacements réservés**

dont

18% **pour des chemins doux et/ou transports collectifs (ex : projet bus express)**

et 1 emplacement réservé dédié à l'ancienne voie ferrée

// Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés

Développer le réseau de liaisons douces (piétons, cycles...) à l'échelle de la CCB

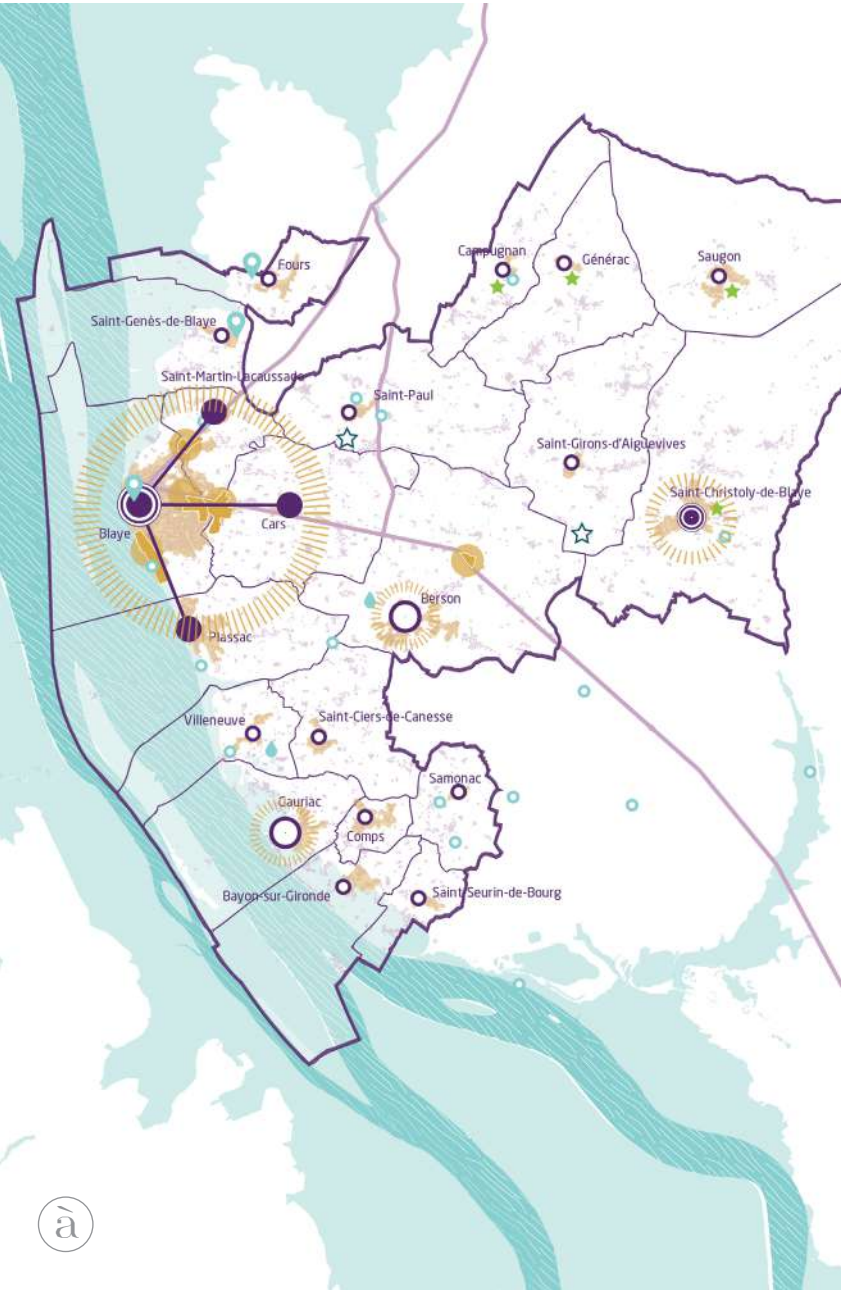
*Chiffres de septembre 2023 pouvant évoluer à la marge

Des chemins à proposer ? Participer sur la carte PLUi-H en ligne : cliquer ici

Voie douce à Saint-Martin Lacaussade ©Cittànova - janvier 2022

2.3 AXE 2

Un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes



> Objectif 2.1 : Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune

- Donner à chacune des 20 communes un rôle et une place proportionnés dans le développement territorial de la CCB
- Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

> Objectif 2.2 : Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité

- Renforcer les polarités équipées
- Maintenir une accessibilité aux services de tous les jours sur l'ensemble du territoire
- Assurer la vitalité commerciale des 20 centres-bourgs/villes en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCB

> Objectif 2.3 : Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives

- Conforter le secteur de services sur le territoire
- Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises et commerces
- Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire

> Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté

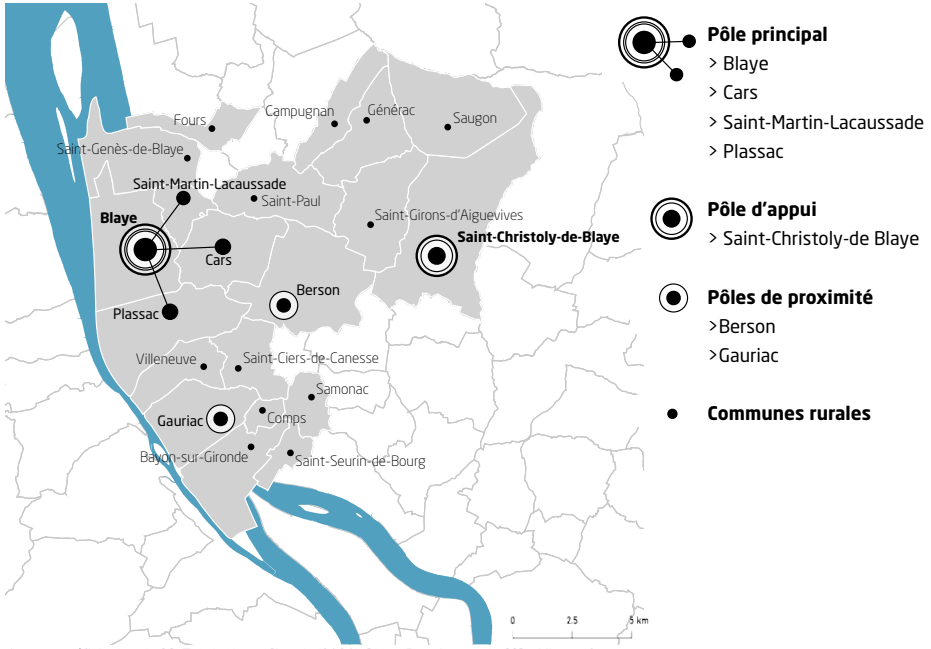
- Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances
- Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous·tes
- Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.1 "Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune"

// Donner à chacune des 20 communes un rôle et une place proportionnés dans le développement territorial de la CCB

Conforter l'armature territoriale de la CCB dans laquelle chaque commune participe à la production de logements, notamment via la construction de nouveaux logements



Armature définie dans le SCoT de la Haute Gironde (2020) Blaye-Estuaire pour la CCB - Mise en forme Cittànova

Répartition des 1 800/1 900 logements à l'échelle de la CCB	
Pôle Principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac)	≈ 38%
Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)	≈ 8%
Pôles de proximité (Berson et Gauriac)	≈ 10%
Communes rurales (l'ensemble des autres communes)	≈ 44%

SCoT

Compatibilité SCoT de la Haute Gironde Blaye Estuaire (2020)

Une répartition des logements issues du SCoT

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.1 "Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune"

// Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

Conforter les habitations existantes isolées dans l'espace rural en autorisant, de façon mesurée, leur évolution à travers des extensions et annexes

C'est le Code de l'Urbanisme qui demande à ce que les annexes et les extensions des habitations soient limitées en zone "A" et "N" (art. L151-12 du CU)

// Des annexes et extensions limitées en zone A et N

Extensions autorisées sous conditions :

> **30% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 40m².**

> **en 1 ou plusieurs fois sans jamais dépasser 100m² cumulés à compter de la date d'approbation du PLUi-H.**

Pistes de réflexion qui restent à valider avec les PPA

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.1 "Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune"

Pistes de réflexion qui restent à valider avec les PPA

C'est le Code de l'Urbanisme qui demande à ce que les annexes et les extensions des habitations soient limitées en zone "A" et "N" (art. L151-12 du CU)

Communes Loi littoral : des conditions plus limitantes à prévoir

// Des annexes et extensions limitées en zone A et N

Annexes* autorisées sous conditions :

> **Ne pas créer un logement supplémentaire**

> **implantation à 15 mètres maximum (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal**, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

> **30% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 40m² (50m² pour les piscines)**.

> **Hauteur maximale des : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage par rapport au terrain naturel**.

> **en 1 ou plusieurs fois sans jamais dépasser 100m² cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi-H.**

**annexes > EX : abris de jardins, garages, piscines, etc.*

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.1 "Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune"

// Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

Valoriser le patrimoine rural et favoriser la réhabilitation de bâtis vacants en identifiant des bâtiments (le plus souvent agricoles) susceptibles de pouvoir changer de destination sous réserve de prendre en compte les enjeux agricoles et environnementaux et du respect de certains critères (caractère patrimonial, présence de réseaux à proximité, etc.)

// Changements de destination en zone "A" et "N" vers les destinations "logement" et "hébergement"

136* **changements de destination (CD) identifiés par les communes et habitants**

// Contexte législatif (article L.151-11 du CU)

Les changements de destination seront possibles dès lors :

- que **le bâtiment sera repéré sur le document graphique** comme étant susceptible de changer de destination,
- que le projet **ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère** du site,
- après un **avis conforme de la commission compétente** (ex : CDPENAF).

Communes Loi littoral : changement de destination possible à la marge : critères spécifiques

// Critères PLUi-H utiliser pour le repérage (en cohérence avec la doctrine CDPENAF33) :

- Ne pas être localisé dans un périmètre PPR
- Ne pas entraver l'activité agricole
- Caractère patrimonial (ex : pas de hangar métallique)
- Proximité des réseaux eau potable électricité

Des Changements de destination à proposer dans l'espace rural ? Participer sur la carte PLUi-H en ligne : cliquer ici

*Chiffres de septembre 2023 pouvant évoluer à la marge

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.1 "Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune"

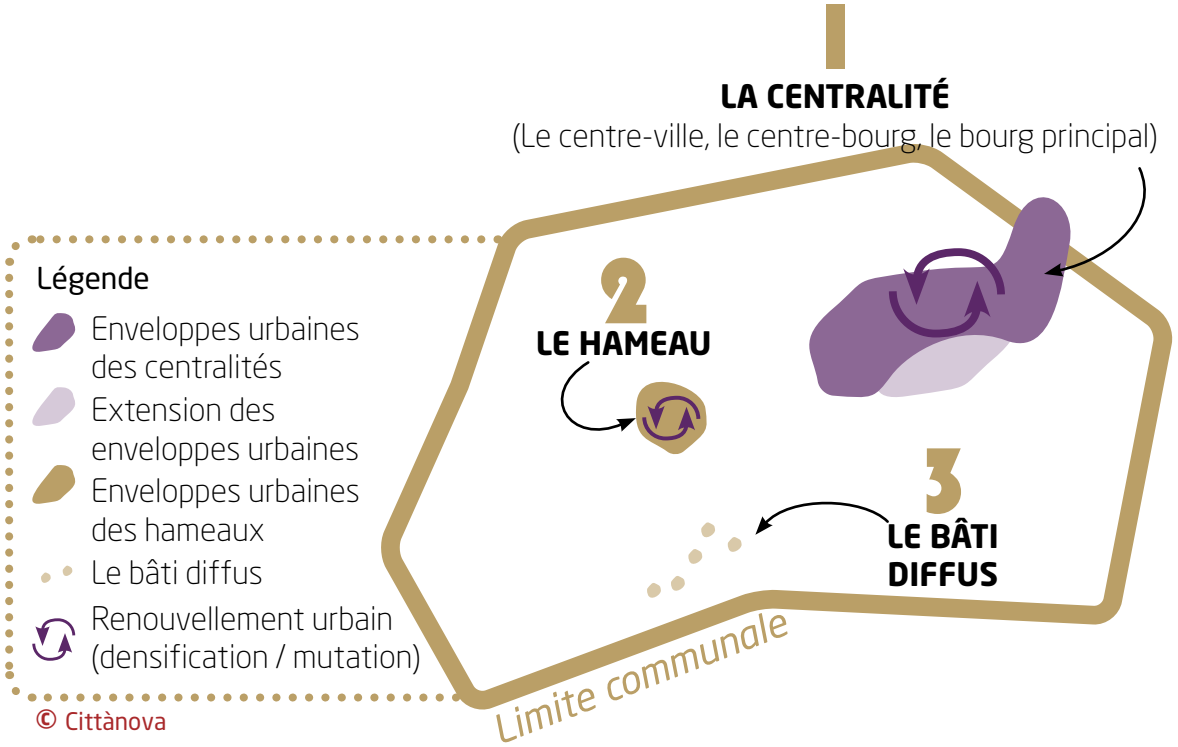
// Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

Préserver la ruralité du territoire à travers un recentrage de l'urbanisation sur les entités bâties principales et la limitation des développements urbains linéaires des groupements bâtis isolés (hors centres-bourgs) en n'y permettant pas d'extensions urbaines sauf dans le cas d'un centre-bourg historique trop contraint ou moins polarisant qu'un groupement bâti

Limiter le mitage historiquement présent sur le territoire en orientant la densification (accueil de nouvelles constructions en «dent creuse») dans les SDU identifiés par le SCoT (pour les communes en loi littoral) et uniquement dans les hameaux respectant un certain nombre de critères objectifs et cohérents à l'échelle de la CCB

C'est la Loi ALUR qui demande à recentrer les zones urbaines sur les groupements bâtis principaux

// Quels groupements bâtis peuvent se densifier ? s'étendre ?



© Cittànova

40 hameaux éligibles à la densification selon les critères communs et objectifs à l'échelle de la CCB

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.1 "Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune"

// Critères méthodologiques utilisés afin de déterminer les hameaux éligibles à la densification :

> Critère "taille" : 30 bâtis de plus de 20m² et 25 logements

> Critère "risque" : absence de PPR

> Critère "environnement" : absence de ZNIEFF, Natura 2000, Conservatoire du Littoral

à

Communes Loi Littoral : 2 Secteurs Déjà Urbanisés "SDU" identifiés à l'échelle de la CCB par le SCoT seront densifiables dans le cadre du PLUi-H : Segonzac et La Valade (Saint-Gènes-de-Blaye)

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.2 "Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité"

// Renforcer les polarités équipées

Conforter le rôle de centralité servicielle et commerciale du pôle principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac) et plus particulièrement celui de Blaye

Renforcer le pôle d'appui (Saint-Christoly de Blaye) et les pôles de proximité (Berson et Gauriac) par le développement de l'offre en services et équipements

Ua	Uaa	Centre-ville de Blaye **"un centre ville intense protégé"**	- Préserver les formes urbaines anciennes - Conforter la mixité fonctionnelle - Permettre la densification
	Uab	Les autres centres anciens **"un rôle de centralité renforcé"**	
Ub	Ub1	Les extensions d'habitat pavillonnaire de Blaye **"une plurifonctionnalité apaisée"**	- Préserver les formes urbaines existantes - Permettre la densification, notamment par la hauteur - Encadrer la mixité fonctionnelle
	Ub2	Les extensions d'habitat pavillonnaire des autres communes **"une âme de village conservée"**	- Diversifier les formes urbaines - Préserver des espaces de respiration

> **Ua** = **Ub1** : "Activité de service", "Hôtels", "Artisanat et commerce de détail" et "Restauration" = sous-destinations autorisées sans condition

> **Ub2** = sous-destinations limitées aux activités existantes

// Maintenir une accessibilité aux services de tous les jours sur l'ensemble du territoire

Maintenir l'accès aux services de proximité (écoles, poste, commerces alimentaires, etc.) dans les centres-bourgs des 20 communes du territoire

Ue	Zone correspondant aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	- Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire
Ux	Zone à vocation économique	- Orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés - Trouver un équilibre entre l'offre commerciale des centres-villes/centres-bourgs et celle de la périphérie

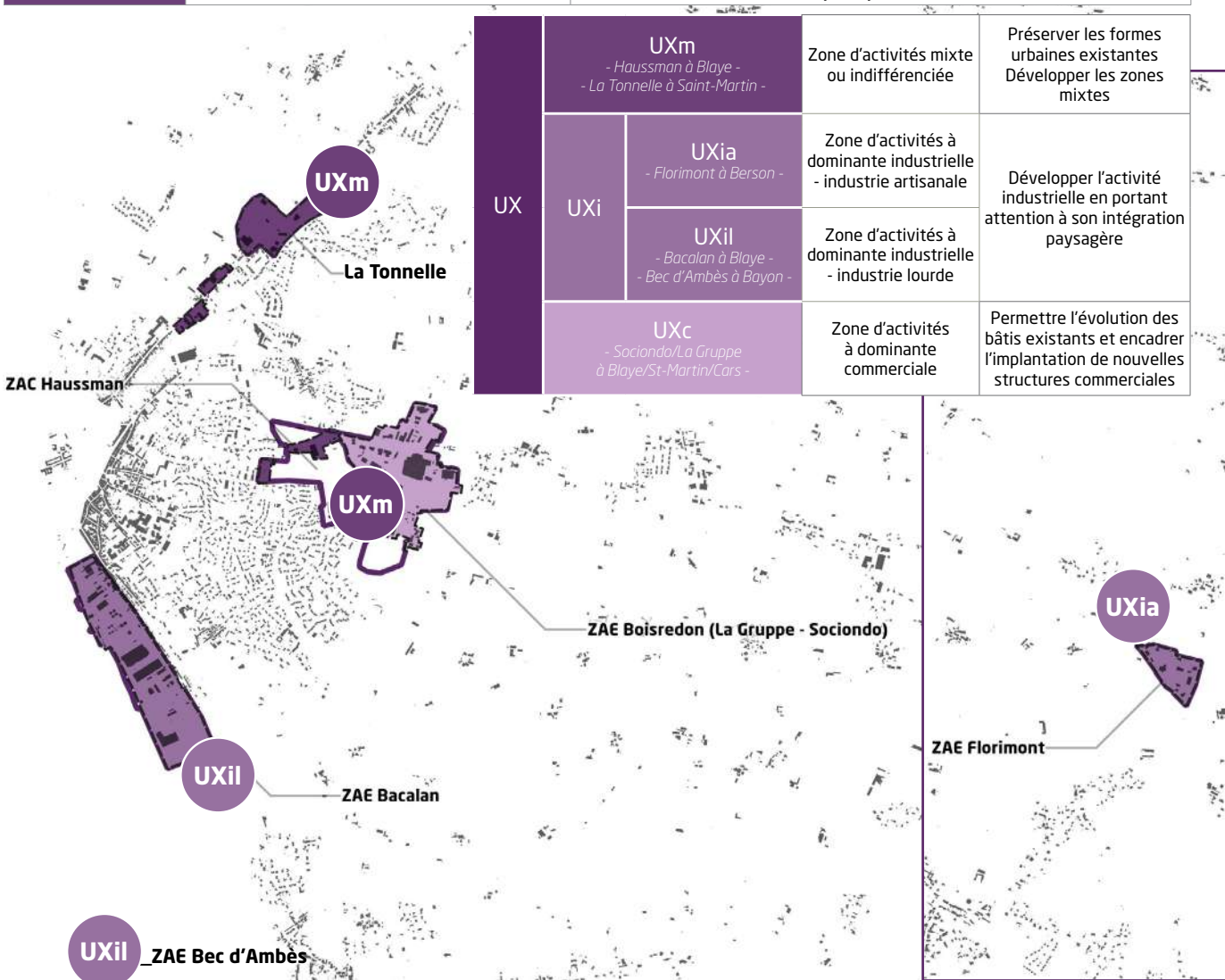
Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.2 "Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité"

// Assurer la vitalité commerciale des 20 centres-bourgs/villes en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCB

Ux	Zone à vocation économique	- Orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés - Trouver un équilibre entre l'offre commerciale des centres-villes/centres-bourgs et celle de la périphérie

UX		UXm *- Haussman à Blaye -* *- La Tonnelle à Saint-Martin -*	Zone d'activités mixte ou indifférenciée	Préserver les formes urbaines existantes Développer les zones mixtes
	UXi	UXia *- Florimont à Berson -*	Zone d'activités à dominante industrielle - industrie artisanale	Développer l'activité industrielle en portant attention à son intégration paysagère
		UXil *- Bacalan à Blaye -* *- Bec d'Ambès à Bayon -*	Zone d'activités à dominante industrielle - industrie lourde	
		UXc *- Sociondo/La Gruppe à Blaye/St-Martin/Cars -*	Zone d'activités à dominante commerciale	Permettre l'évolution des bâtis existants et encadrer l'implantation de nouvelles structures commerciales



Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.2 "Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité"

// Assurer la vitalité commerciale des 20 centres-bourgs/villes en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCB

// Mobiliser l'atout "i" du PLUi-H :

>> une attention particulière à l'équilibre commerciale à l'échelle de la CCB :

V Autorisé

V Autorisé sous condition(s)

X Interdit

	Zones d'activités			
	UX			
	UXc	UXia	UXil	UXm
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V
Restauration	V	V	V	V
Hôtels	X	X	X	X

Gauriac - janvier 2022 ©Cittànova

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.3 "Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives"

// Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire

Identifier, de façon exceptionnelle, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le développement mesuré des activités économiques, récréatives, etc. isolées dans l'espace rural

Communes Loi littoral : absence de STECAL

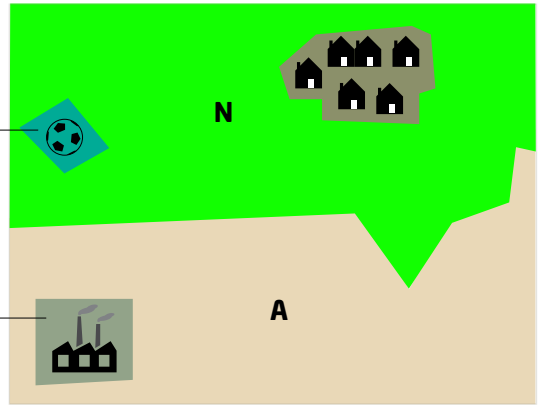
// Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

// Contexte législatif (article L.151-13 du CU)

- Dans les zones A et N, peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles et sylvicoles, ni à la sauvegarde des espaces naturels.
- Le PLUi peut préciser les constructions possibles à l'intérieur des STECAL en fonction des besoins et des circonstances locales.

Base de loisirs où l'implantation de nouveaux équipements est autorisée

Activité économique isolée où une extension de l'existant est autorisée



- Exemple de STECAL -

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.3 "Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives"

// Critères PLUi-H utiliser pour le repérage :

- Nombre limité
- Périmètre limité
- Proximité des réseaux eau potable / électricité

// Pour la CCB, diffèrents types de STECAL :

Des secteurs AXx > évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes (parfois à vocation touristique ou de loisirs), n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.

Des secteurs AXt > évolution à titre exceptionnel d'activités touristiques ou de loisirs n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.

Des secteurs AXtl > évolution à titre exceptionnel d'aménagements légers à vocation touristiques/loisirs.

Des secteurs AXe > création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

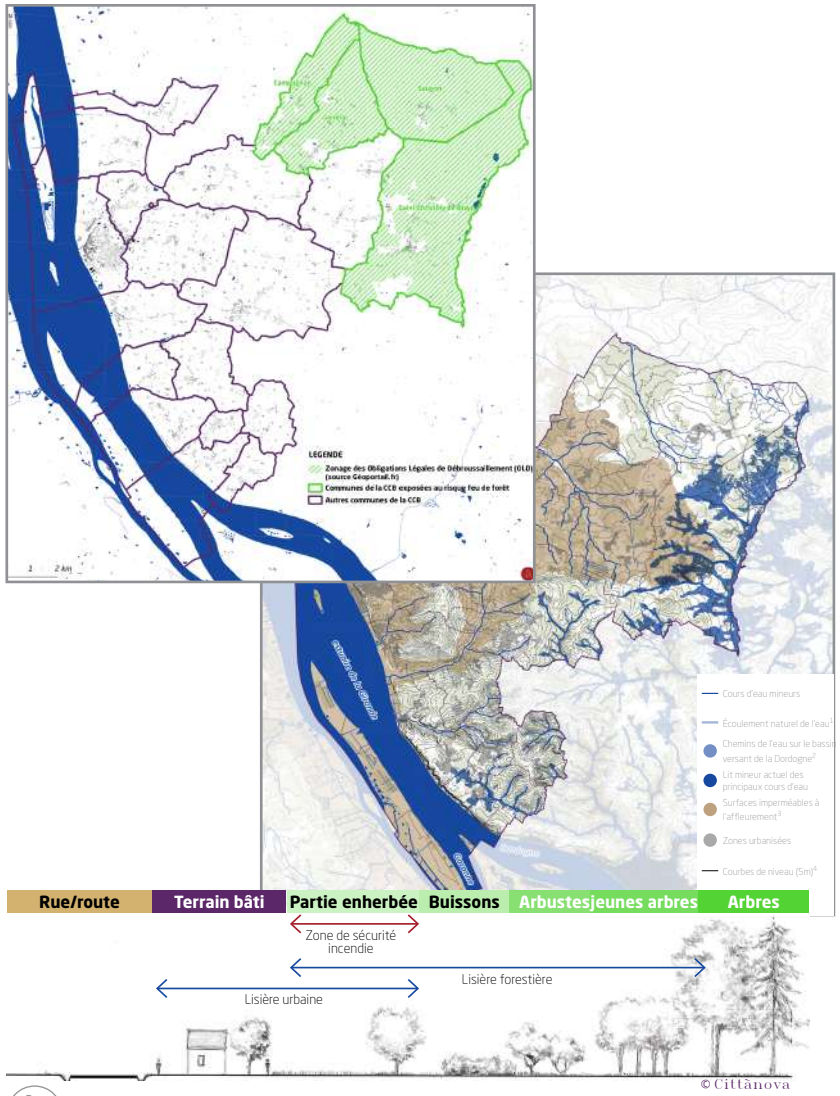
Des secteur AXen > mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Des projets liés à une activité isolée dans l'espace rural ?
Participer sur la carte PLUi-H en ligne : cliquer ici

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.4 "Garantir un accueil durable et adapté"

// Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances



// L'OAP Thématique "Résilience" : donner à voir les solutions de résilience face aux risques par un effort de vulgarisation

Travail en cours

Risque feu de forêt :

> Urbanisation et risque incendie de forêt (limiter les interfaces entre forêt et bâti en agissant sur les formes urbaines, organiser le bâti de façon à limiter le risque, etc.)

> Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)

Risque inondation

> Risque inondation débordement de cours d'eau et submersion marine, (cours d'eau, submersion marine, estuaire de la Gironde, Dordogne et Saugeron)

> Risque inondation par rupture d'ouvrage

> Risque inondation par ruissellement

> Risque inondation par remontées de nappes <u>nuancé</u> : les surfaces sont imperméables à l'affleurement

Risque mouvement de terrain

> Risque de glissement de terrain et d'effondrement de cavités souterraines

> Risque d'érosion, de chutes de pierres et d'éboulements de falaises

> Risque de retrait-gonflement des argiles

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.4 "Garantir un accueil durable et adapté"

// Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances

Autorisé · Limité · Interdit

01 Agglomération Principale

02 VILLAGE

02 VILLAGE *En EPR*

03 Secteur déjà urbanisé (SDU)

03 Groupement bâti et habitat isolé *En EPR*

04 Habitat isolé
Seule la modification du bâti existant est autorisée. Pas de nouvelles constructions

05 Bâtiment isolé
Permet le changement de destination du bâtiment vers du logement, selon certaines conditions (valeur patrimoniale et ancienneté du bâti)

05 Bâtiment isolé *En EPR*
Ne permet pas le changement de destination

06 Activité non agricole isolée
Seule la modification du bâti existant est autorisée, dans un sous secteur défini. Pas de nouvelles constructions

Loi Littoral (3 communes : Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye)

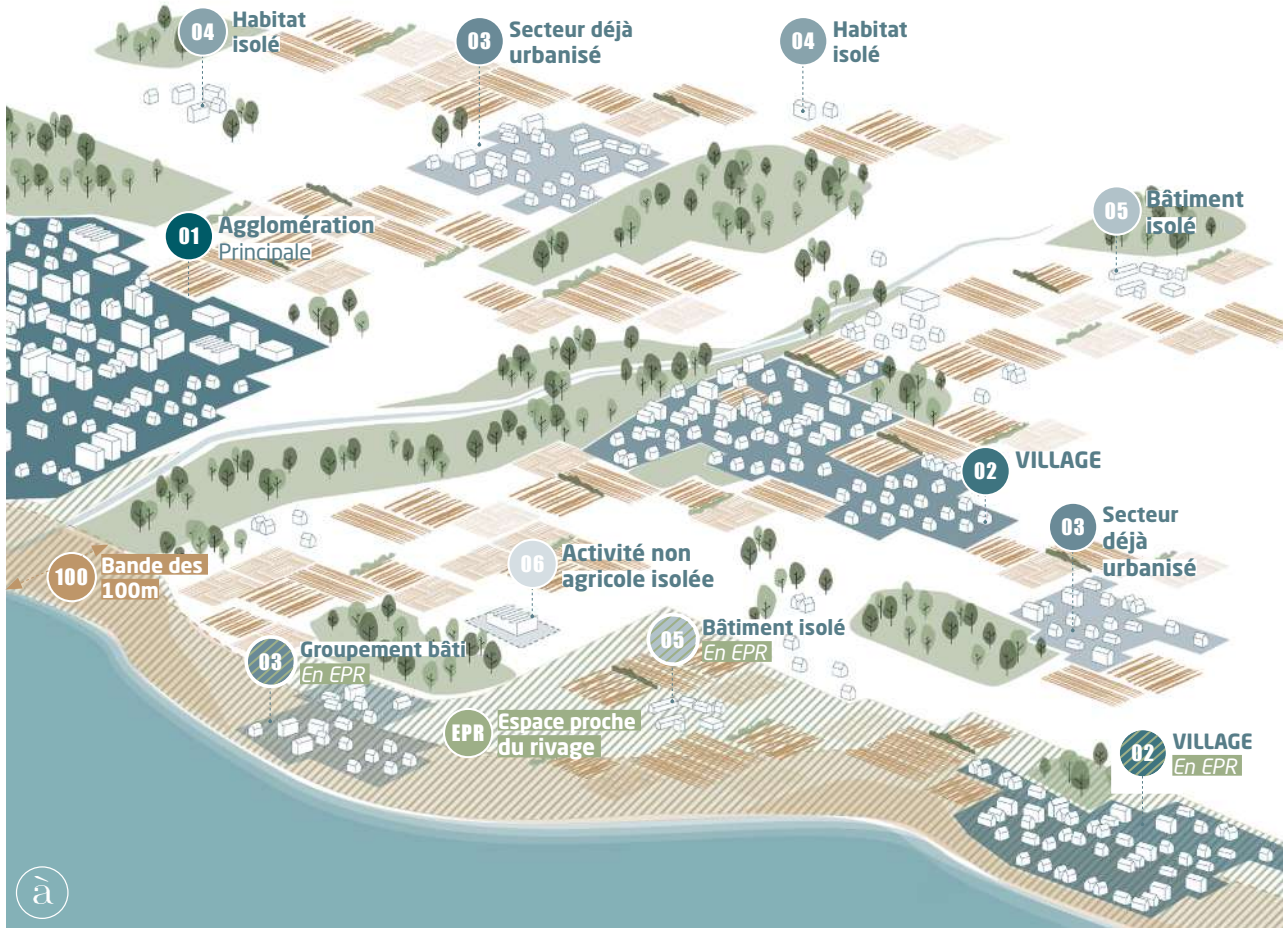
Spécificités d'aménagements. Selon les secteurs, sont autorisés :

Les nouvelles constructions :
- *En extension de l'urbanisation existante*
- *En densification de l'existant*

La modification du bâti existant :
- *Extensions*
- *Annexes*

100 Bande des 100m
En dehors des espaces urbanisés, les constructions, y compris extensions, ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (sauf exception pour les activités liées à la proximité de l'eau).

EPR Espace proche du rivage
Les espaces proches du rivage traitent du rapport au littoral et à l'Estuaire ; ce sont des espaces qu'il faut préserver.
Dans les espaces proches du rivage, une extension limitée de l'urbanisation est possible.
Il n'y a pas d'interdiction totale de l'urbanisation et de la construction dans ces espaces.



Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.4 "Garantir un accueil durable et adapté"

// Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous·tes

Prendre en compte la capacité d'adduction du réseau d'eau potable, majoritairement ancien, lors du choix des secteurs de projet (diagnostic réseau) ainsi que la disponibilité de la ressource

// Des critères d'analyse pour chacun des sites de projets envisagés et notamment liés à l'eau :

CRITÈRES PROPOSÉS

L'environnement urbain

Proximité des équipements scolaires
Proximité des équipements de loisirs/sportifs et services
Proximité des commerces

L'accessibilité

Existence d'amorce(s) de voie(s)
Présence d'un réseau viaire au droit de la zone
Liaisons douces avec les centres équipés (aménagements de mobilité douce existants ou futurs)
Présence de transports et mobilités (transports collectifs, aires de covoiturage)
Enclave ou extension

Les réseaux

Présence de l'eau potable au droit de la zone
Capacité du réseau d'eau potable (quantité)
Présence de l'électricité au droit de la zone
Existence de l'assainissement collectif
Si non, aptitude des sols pour l'assainissement non collectif
Défense incendie

L'activité agricole

Présence d'un bâtiment agricole à proximité
Zone créant de nouveaux espaces de contact avec l'espace agricole
Culture effective au droit ou sur la parcelle concernée
Le secteur crée une enclave agricole (ne permet pas l'accès à certaines parcelles cultivées)

Paysage

Sensibilité paysagère : zone impactant la qualité paysagère d'une entrée de ville, Impact sur les haies bocagères, présence d'un cône de vue/perspective ou ensemble d'intérêt paysager
Relief
Zone d'enjeu patrimoine architectural (tissu ancien de centre-bourg)
Zone d'enjeu pour le patrimoine bâti : au sein d'un périmètre de protection des Monuments Historiques, dans une zone à l'architecture patrimoniale

Risques et nuisances

Présence d'un PPR et/ou espace situé en zone submersion (Oui/Non)
Installation classée
Proximité de l'espace avec un espace forestier
Proximité d'un espace de landes (risque feu)
Présence de nuisances (route classée à grande circulation)

L'environnement et le paysage

Présence d'un réservoir de biodiversité, corridor écologique, proximité avec un espace naturel
Présence ou proximité avec des ZH
Présence ou proximité avec des cours d'eau/zonage naturel/élément de continuité écologique
Zone tampon entre l'urbanisation et la vigne/l'agriculture

Présence dans une zone sensible aux îlots de chaleur/à l'éloignement d'un espace de nature en ville

Loi littoral (bande des 100m - coupures d'urba - EPR)
Secteur en zone d'inconstructibilité autour des cours d'eau et zones ripisylves, proximité de corridor écologique

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 2.4 "Garantir un accueil durable et adapté"

// Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous·tes

Prendre en compte la capacité d'adduction du réseau d'eau potable, majoritairement ancien, lors du choix des secteurs de projet (diagnostic réseau) ainsi que la disponibilité de la ressource

- L'évaluation environnementale :
  - > Loi Protection de la nature du 12 juillet 1976,
  - > Ordonnance du 3 août 2016
  - > Décret d'application du 11 août 2016
  - > Loi 2020-1525 du 07 décembre 2020
  - > Décret 2021-1345 du 13 octobre 2021

// Une analyse comme outil de l'évaluation environnementale :

>> Les éléments à prendre en compte lors de l'évaluation environnementale

> La réduction de la consommation d'espaces

> La préservation de la biodiversité, des ressources et services écosystémiques, des continuités écologiques et leur remise en bon état

> La qualité paysagère

> La maîtrise de la consommation d'énergie et la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

>> Les objectifs de l'évaluation environnementale

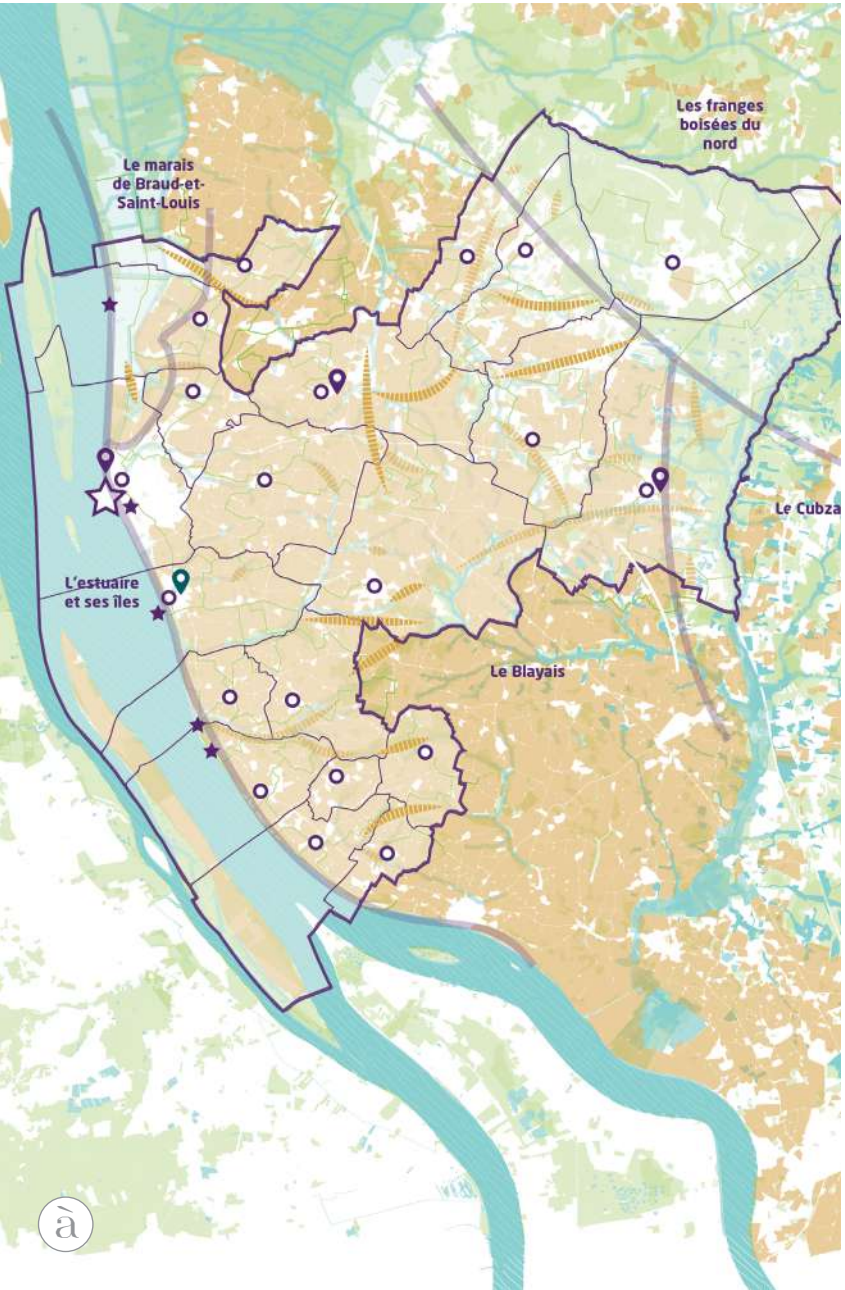
> Co-construire le projet d'évolution économique et démographique avec les ressources et l'acceptabilité environnementale du territoire

> Prendre en compte le mieux possible les différentes composantes de l'environnement

> Éclairer les élus dans les choix d'aménagement du territoire et permettre, le cas échéant, des arbitrages nécessaires à la construction du projet

2.4 AXE 3

Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique



> Objectif 3.1 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire

- Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques
- Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus»
- Protéger, révéler et valoriser les écosystèmes «vert»

> Objectif 3.2 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

- Révéler les diversités paysagères de la CCB
- Proposer un tourisme lent «slow tourisme» et de nature valorisant et respectant les milieux
- Valoriser tous les patrimoines du territoire
- Faire du territoire une destination touristique à part entière

> Objectif 3.3 : Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente

- Valoriser un terroir respecté et respectueux
- Considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial

> Objectif 3.4 : Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales

- Développer le localisme et soutenir la diversification de l'activité agricole
- Assurer un développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité agronomique et paysagère du terroir

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.1 "Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire"

// Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

S'appuyer sur toutes les composantes des trames vertes et bleues et proposer une traduction réglementaire et des Orientations d'Aménagement et de Programmation "OAP" concourant à leur réservation

// Critères de délimitation des zones naturelles et forestières "N"

Ns → **"S" pour Sensibilité environnementale :** ZNIEFF, Natura 2000, réservoir TVB, cours d'eau, plans d'eau, mares et zones humides (inventaire Moron et SMIDDEST), PPR, etc.

Nf → **"F" pour massif Forestier** : massifs forestiers de plus de 10ha non situées en zone "Ns"

N → **"N" zone Naturelle** : milieu majoritairement agricole, mais présente d'autres signes de naturalité (haies, pentes importantes, cônes de vue...) ou présence d'un cône de vue

// Des sous-secteurs spécifiques pour des règles adaptées à la sensibilité de chaque secteur :

V Autorisé

V Autorisé sous condition(s)

X Interdit

	N		
	Ns	Nf	N
Exploitation agricole	✓	✓	✓
Exploitation forestière	✓	✓	✓

Loi Littoral : + des sous-secteurs A et N "L" spécifiques

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.1 "Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire"

// L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue "TVB" :

Travail en cours

>> Enjeu principal d'une OAP "TVB" à cette échelle = non artificialisation des espaces perméables actuels + meilleure gestion de la végétalisation (afin d'avoir un gain de fonctionnalité écologique : gestion différenciée, plantations sur plusieurs strates, infiltration de toutes les eaux possibles, etc.)

Exemples de thématiques : gestion de la végétation et de la biodiversité, agencement, transitions et limites, gestion de l'eau, sationnement, cheminements, tourisme, qualité architecturale...

Gauriac - janvier 2022 ©Cittànova

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.1 "Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire"

// Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en déterminant une enveloppe foncière maximale d'extension urbaine située entre 85ha et 127ha en lien avec les objectifs de réduction du SCoT et la Loi Climat & Résilience

Le code de l'urbanisme impose :

1. De faire le compte de toute la surface naturelle, agricole et forestière qui a été consommée par l'urbanisation les 10 dernières années et la réduire pour les 10 prochaines années

Le SCoT de la Haute-Gironde Blaye-Estuaire prescrit :

2. Une division par 2 de la consommation d'espaces observée par le passé à l'échelle des deux communautés de communes

La loi Climat & Résilience indique :

3. Un horizon "ZAN" : Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 avec un premier objectif vers lequel il faut tendre entre 2021 et 2031 : division par 2 de la consommation d'espaces observées entre 2011 et 2021

SCoT

Compatibilité SCoT de la Haute Gironde Blaye Estuaire (2020)

Le SCoT prévoit une consommation d'espaces **maximale de 127.5 ha entre 2020 et 2035**

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.1 "Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire"

// Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus»

Préserver les abords de l'Estuaire et des cours d'eau en limitant leur imperméabilisation au maximum

Prendre en compte les inventaires des zones humides existants et/ou en cours à travers des dispositions réglementaires adaptées à l'importance et à la valeur des milieux humides identifiés dans le respect de la doctrine ERC « Eviter, Réduire, Compenser »

Les zones humides : Des zones humides pourront être repérées sur le règlement graphique et seront protégées au titre de la loi sur l'eau.

Les cours d'eau et plans d'eau : Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger doivent être précédés d'une déclaration préalable.

> **Des marges de recul** sont établies aux abords des cours d'eau : ce recul est de **35 mètres*** de part et d'autre des berges du cours d'eau

> Au sein de ces marges de recul :

-**Toute construction nouvelle est interdite**, sauf extensions et annexes des constructions existantes, dans la limite de 50m² d'emprise au sol

- **L'imperméabilisation est limitée à 15%** de l'emprise de l'unité foncière comprise dans cette bande

- Sont interdits les travaux de terrassement, d'affouillement, de busage et de drainage.

-Des règles alternatives : *pour les quais et berges maçonnées, pour les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau, pour les constructions, installations et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires à des équipements d'intérêt collectif, etc.*

SCoT

Compatibilité SCoT de la Haute Gironde Blaye Estuaire (2020)

*C'est le SCoT qui prévoit une marge de recul de 35m par rapport aux cours d'eau

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.1 "Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire"

// Protéger, révéler et valoriser les écosystèmes «verts»

Veiller au maintien de toutes les composantes de la trame verte (forêts, boisements, haies, arbres isolés, prairies, landes, pelouses, ripisylves, forêts rivulaires , etc.) en adaptant le degré de protection selon leur enjeu environnemental et paysager et en assurant la pérennité des activités agricoles

// Les "EBC" et les protections pour des motifs d'ordre écologique

59* **milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager : sources; arbres, etc.**

20 km* **de haies ou alignements d'arbres**

3 500 ha* **Espaces Boisés Classés "EBC"**

430 ha* **de secteurs naturels à protéger**

MÉTHODE DE TRACÉ

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** : les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, mais aussi les arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements (art. L.113-2 du CU)

Des **éléments de paysage, sites et secteurs** à protéger pour des **motifs d'ordre écologique,** notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (art. L.151-23 du CU)

CITÈRES ET RÈGLES ASSOCIÉES

Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol

Espaces boisés > 10 ha et ceux constitutifs d'un réservoir de biodiversité. Reprise des EBC existants, sauf ceux correspondant à des haies (permettre l'évolution des linéaires)

Soumet à déclaration préalable leur atteinte. Règle de préservation et compensation formulée par le PLUi-H

Ensemble boisé de plus de 2ha situés en Ns et N

Arbres isolés et haies repérés par les élus et habitants

Complément par les repérages des élus et habitants et les espaces de nature en ville

Des éléments naturels dont vous souhaitez la protection ?
Participer sur la carte PLUi-H en ligne : cliquer ici

*Chiffres de septembre 2023 pouvant évoluer à la marge

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.1 "Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire"

// Protéger, révéler et valoriser les écosystèmes «verts»

Prévoir la mise en place de ceinture verte entre nouveaux espaces urbanisés et viticoles

// Un recul imposé en limite avec les zones "A" et "N" :

Fonds de parcelles

Parcelle de moins de **40m** de profondeur

>3m au moins **3m** entre la nouvelle construction* et le fond de parcelle

ou

Parcelle de plus de **40m** de profondeur

>6m au moins **6m** entre la nouvelle construction* et le fond de parcelle

>> Dans tous les cas :

> en limite avec une zone A/N :
recul d'au moins 10m ou 6m si une route est située en lisière

> en limite avec un cours d'eau :
recul d'au moins 35m (SCoT)

+ des règles de clôtures spécifiques entre les zones "U" et "A"/"N" :

"En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives d'aspect champêtre composées d'essences locales à la fois caduques et persistantes, doublées ou non d'une grille de maille lâche afin de permettre le passage de la petite faune,
- les grilles et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche afin de permettre le passage de la petite faune obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'aspect champêtre composées d'essences locales à la fois caduques et persistantes

Lorsqu'une grille est installée, les plaques de sous-bassement sont interdites afin de favoriser le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales."

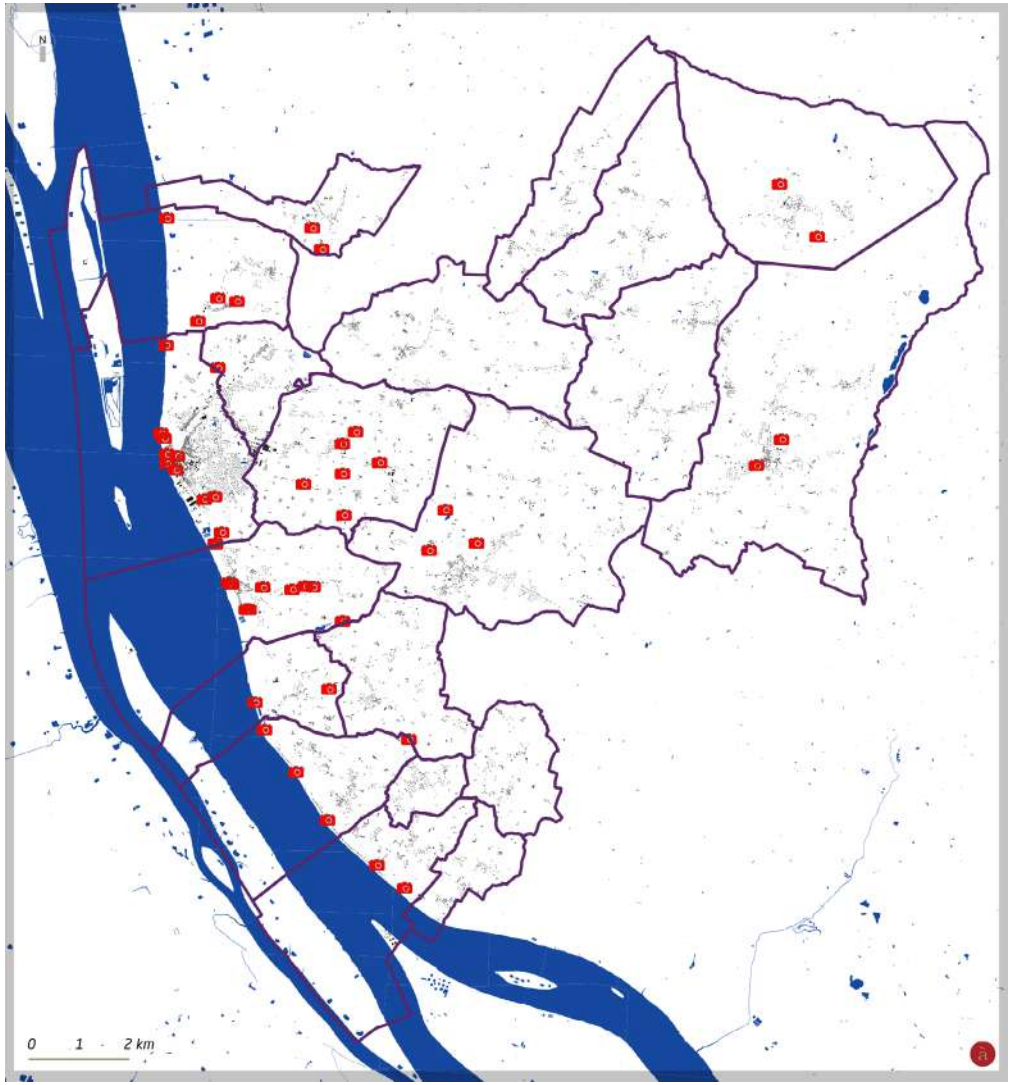
Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.2 "Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité"

// Révéler les diversités paysagères de la CCB

Protéger les cônes de vue sur les paysages estuariens et viticoles remarquables ou typiques haut-girondins le long des axes routiers et notamment ceux identifiés par le SCoT, ceux d'ores et déjà recensés dans les documents d'urbanisme actuels ou tout autre jugé remarquable

51* **cônes de vues identifiés par les élus et habitants**



Un cône de vue dont vous souhaitez la protection ? Participer sur la carte PLUi-H en ligne : cliquer ici

*Chiffres de septembre 2023 pouvant évoluer à la marge

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.2 "Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité"

// Valoriser tous les patrimoines du territoire

Prendre en compte les périmètres de monuments historiques et envisager l'élaboration de périmètres délimités des abords (PDA)

Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux participant à l'identité territoriale, y compris le patrimoine vernaculaire : châteaux, Girondines, maisons de vignes, moulins, etc.

572* **éléments ou constructions identifiés comme à protéger (art. L.151-19 du CU)** dont le patrimoine identifié par le Syndicat du Moron, les élus et les habitants

+ **4 km*** de murs

Des éléments dont vous souhaitez la protection ? Participer sur la carte PLUi-H en ligne : cliquer ici

*Chiffres de septembre 2023 pouvant évoluer à la marge

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.3 "Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente"

// Valoriser un terroir respecté et respectueux

Encadrer la qualité paysagère et urbaine des espaces tampons visant à concilier activité agro-viticulture et habitat dans les futurs secteurs de projet

Protéger les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles fonctionnels et pérennes en garantissant, a minima, leur évolution et développement

// Considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial

Permettre le développement des activités agricoles aujourd'hui plus confidentielles ou encore inexistantes : maraîchage, horticultures, agroforesterie, etc. notamment en friche

à

A → "A" zone Agricole : en majorité les sites d'exploitation agro-viticoles

- V Autorisé
- V Autorisé sous condition(s)
- X Interdit

	A
Exploitation agricole	☑ 1
Exploitation forestière	☑ 2

[1] la destination "Exploitation agricole*" est <u>autorisée</u> :

* y compris :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (en accord avec l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sous réserve de la commission compétente et d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation.

[2] la destination "Exploitation forestière" est <u>autorisée</u> s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur à la date d'approbation du PLUi-H ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur à la date d'approbation du PLUi-H et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Exemple de traduction réglementaire

Objectif 3.4 "Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales"

// Développer le localisme et soutenir la diversification de l'activité agricole

Favoriser l'émergence d'une agriculture nourricière et tout projet d'éco tiers lieu à l'image du projet «Saquary» à Plassac,ferme urbaine, micro ferme, etc...

Favoriser le développement de l'agrotourisme (viticole, marais, etc.) à travers la reconversion du bâti agricole patrimonial désaffecté, la création de campings à la ferme et d'aires naturelles de loisirs, etc.

// Autoriser en zone "Ua" et "Uh" l'exploitation agricole uniquement sous les formes suivantes :

- l'évolution d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

- les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits s'ils n'excédent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

// Autoriser en zone "N" les petits bâtis agricoles

"constructions légères d'une emprise au sol maximale de 125 m², de ne compter qu'une construction pour 25 hectares d'unité foncière (calcul par tranche échue) et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages"

Cittànova

Le prochain événement

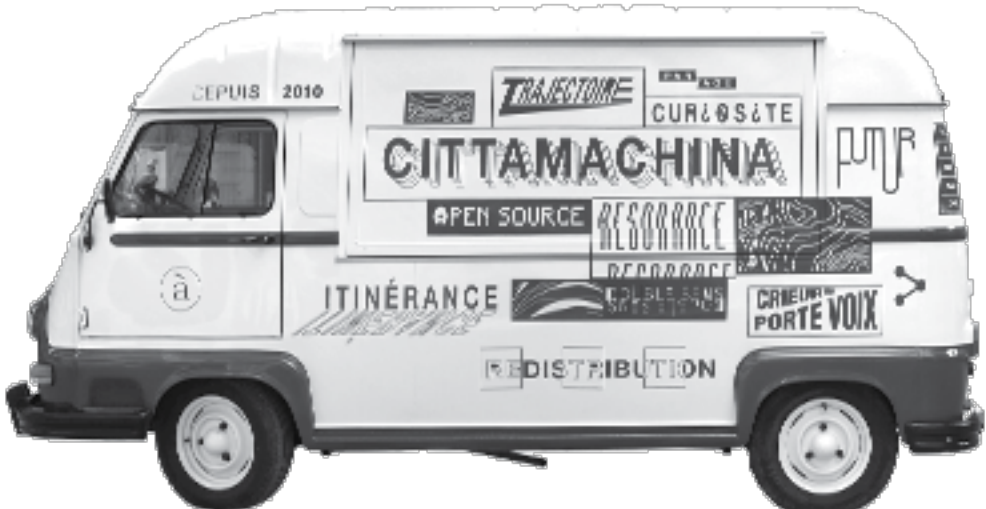
Città'Machina

Passage de la Città'Machina "PLUi-H" sur les marchés

> Le 07 septembre 2023
>>> Gauriac (8h45-12h30)
>>> Saint-Seurin-de-Bourg (visible peu avant la Réunion Publique, pour mieux nous retrouver la semaine prohcaine !)

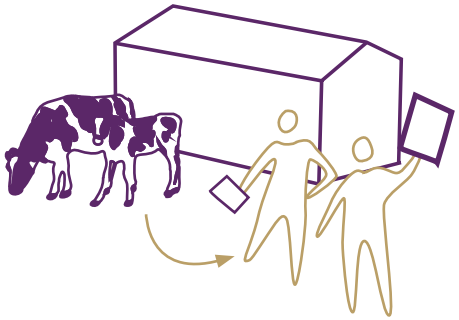
> Le 11 septembre 2023
>>> Saint-Christoly-de-Blaye (8h45-12h30)
>>> Berson (16h-20h)

> Le 13 septembre 2023
>>> Blaye (8h45-12h30)



La plateforme collaborative

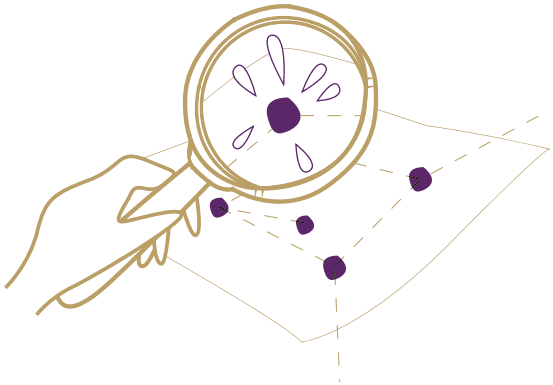
[1] Les inventaires disponibles



Recensement des changements de destination

Espaces à protéger d'intérêt patrimoniaux ou paysagers (bâti ou naturel)

Activités isolées hors des bourgs



Problématiques environnementales identifiées

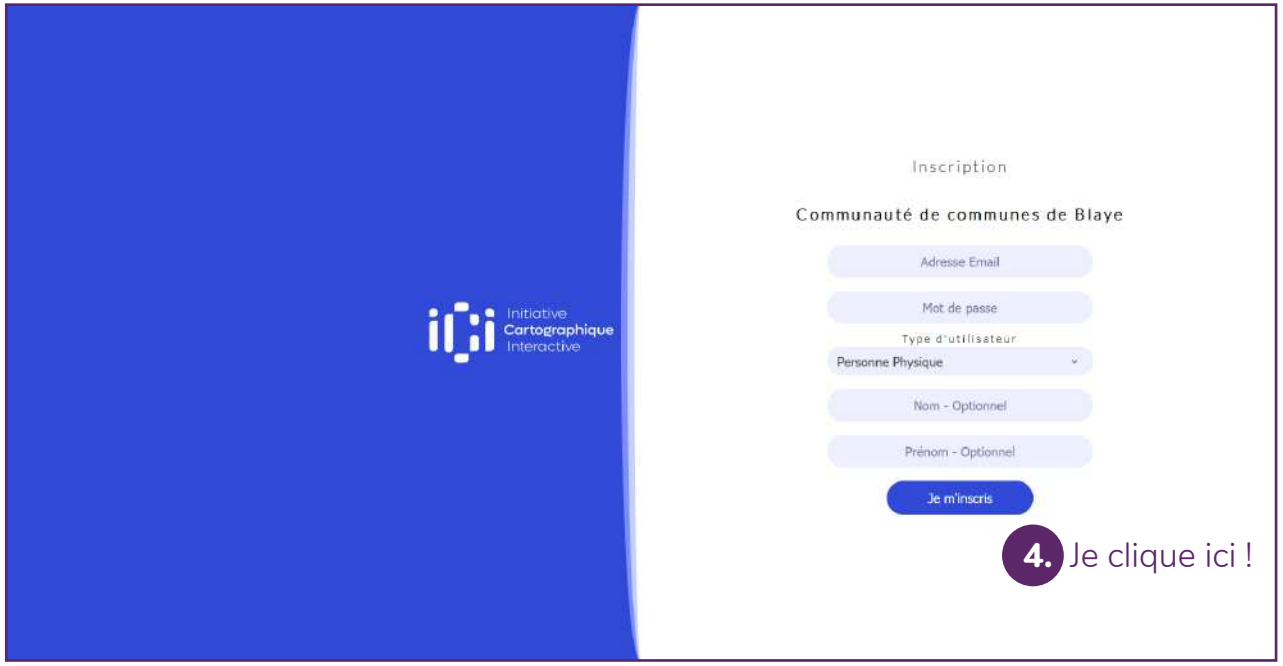
Liaisons douces à créer ou conforter

Elements naturels à créer

La plateforme collaborative

[2] Se connecter

- **Avec le lien suivant : ici.realta-inno.fr/concertation/inscription/ccbcarteparticipative**
- **Ou en scannant ce QR code :**
- **Vous arrivez ici :**



1. Je saisis mon courriel
2. Je choisis mon mot de passe
3. Je saisis mon NOM et mon prénom
4. Je clique ici !

La plateforme collaborative

[3] Participer !

1. Je clique sur l'icône «Contribuer aux inventaires»
2. Puis sur l'une des tâches qui vous sont proposées

La plateforme collaborative

[4] Placer un point

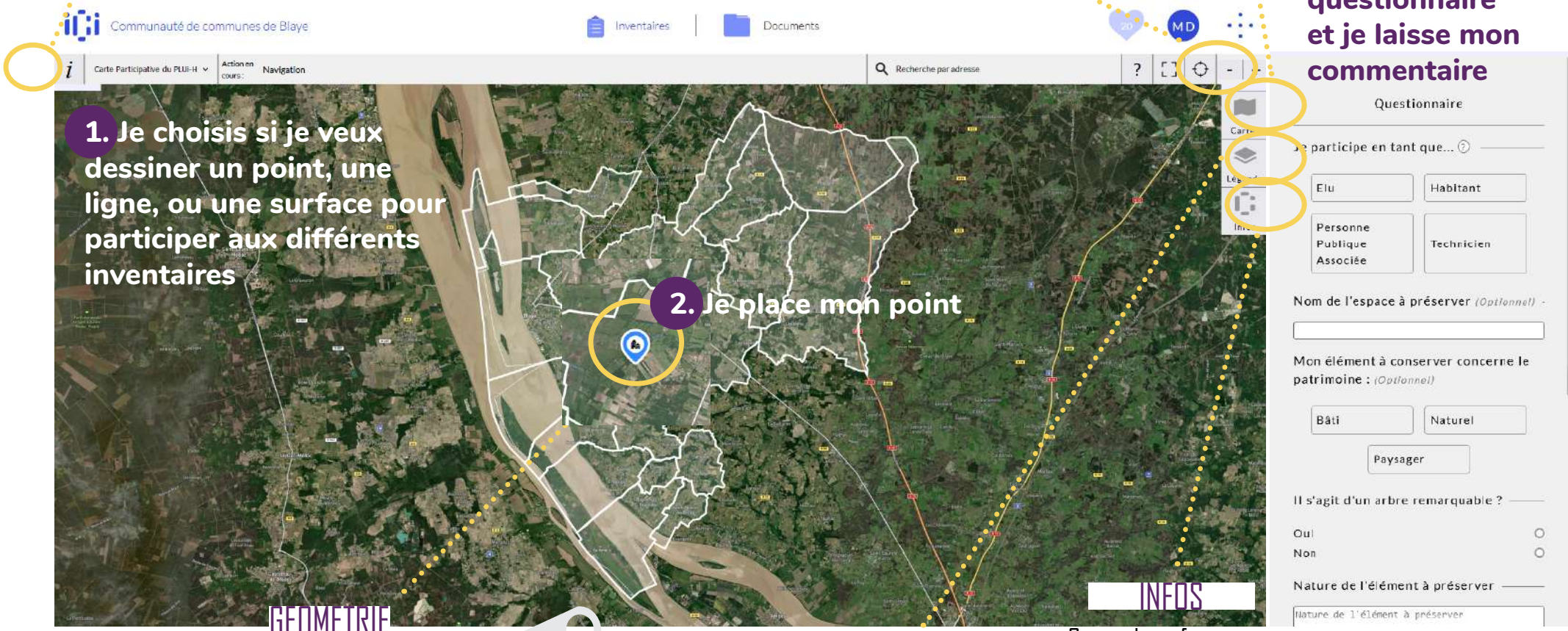
RAPPEL

Rappelle la tâche a effectuer et ce que cela signifie

ZOOM/DEZOOM

On se rapproche ou on prend de la hauteur sur la commune

Vous pouvez choisir le fond de plan sur lequel vous souhaitez travailler



GEOMETRIE

Le point apparaît ainsi, en fonction du qualificatif que vous lui avez donné

LÉGENDE

On voit la définition des couleurs appliquées sur les lieux identifiés

INFOS

On voit les informations relatives au marqueur selectionné